

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Liquidazione giudiziale n. 258/2026

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Filippo Canale

AVVISO DI VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Dott. Filippo Canale, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, in conformità all'autorizzazione del Giudice Delegato del 22 ottobre 2026 e ai sensi degli artt. 213 e 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII), pone in vendita il compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni del presente avviso.

Avviso di vendita

Il giorno **1 dicembre 2026 alle ore 15.00** si procederà alla vendita competitiva senza incanto, in lotto unico, con modalità telematica asincrona tramite il portale www.astalegale.net, gestito da Astalegale.net S.p.A. (il "Gestore"), secondo il regolamento del Gestore e le condizioni del presente avviso. Il Gestore comunicherà agli offerenti ammessi le credenziali e le istruzioni per accedere alla vendita telematica.

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nonché con le eventuali occupazioni e difformità indicate in perizia. La partecipazione comporta integrale conoscenza e accettazione della perizia e del presente avviso.

La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza del presente avviso, della perizia e degli eventuali allegati. I beni sono ceduti a rischio dell'acquirente, che rinuncia, nei limiti consentiti dalla legge, a far valere pretese di riduzione del prezzo o risarcitorie per circostanze conoscibili mediante l'esame della documentazione o la visita dei beni.

Lotto unico e beni compresi

Il lotto unico comprende la piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari site nel Comune di Torino, Via Genova n. 99, e precisamente:

- Foglio 1421 (già Foglio 121), particella 99 (già particella 80), subalterni 13, 15, 16, 17, 18 e 19, categorie catastali A/4;
- Foglio 1421, particella 309, subalterno 2, categoria catastale C/2, consistenza catastale 5 mq;
- tutti i beni mobili inventariati presenti negli immobili, principalmente arredi, cucine, elettrodomestici e materiali vari, inclusi senza autonoma valorizzazione economica e nello stato in cui si trovano.

Le unità comprendono alloggi di ridotta consistenza al piano terzo, un'unità al piano sottotetto e locali cantina/accessori. La descrizione completa, i confini, i dati catastali e la documentazione fotografica sono contenuti nella perizia estimativa, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Condizioni economiche

- Prezzo base: euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00).
- Offerta minima ammissibile: euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.
- Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto, da versarsi con le modalità indicate nel presente avviso.
- Rilancio minimo in gara: euro 1.000,00 (mille/00).

- Saldo prezzo: entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della Procedura. Il termine decorre dall'aggiudicazione e non è soggetto a sospensione, salvo diversa disposizione degli organi della Procedura.
- Imposte, oneri e spese: a carico dell'aggiudicatario secondo legge, incluse le spese di trasferimento e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come precisato oltre.

Non saranno ammesse offerte inferiori a euro 63.750,00. Gli importi offerti e i rilanci dovranno essere indicati in euro interi, senza decimali.

Stato di occupazione

Come indicato nella perizia estimativa, al momento del sopralluogo alcune unità risultavano locate, mentre le restanti risultavano libere e nella disponibilità della Procedura. Per la descrizione dei rapporti locativi, delle relative scadenze e dei canoni si rinvia integralmente alla perizia, che costituisce parte integrante del presente avviso. Gli offerenti sono invitati a esaminare la perizia e a verificare ogni profilo relativo allo stato di occupazione, ai rapporti locativi e alla loro opponibilità. La perizia precisa inoltre che i subalterni 18 e 19, pur risultando oggetto di distinti rapporti locativi, devono essere considerati congiuntamente ai fini edilizi e funzionali.

Stato urbanistico, edilizio, catastale e impiantistico

La perizia segnala difformità edilizie e catastali, anche con riguardo alla distribuzione interna e alle aperture del sottotetto, e indica possibili attività di attestazione delle tolleranze, ripristino dello stato assentito, regolarizzazione e aggiornamento catastale. I relativi interventi e costi sono a carico dell'aggiudicatario. La stima ha considerato oneri di riallineamento nell'ordine di euro 10.000,00. Gli offerenti sono tenuti a esaminare la perizia e a svolgere ogni verifica tecnica e amministrativa ritenuta necessaria prima di presentare l'offerta.

La perizia rileva inoltre una parziale condivisione degli impianti e delle utenze al piano terzo e l'assenza, al sopralluogo, di impianti rilevati nell'unità al piano sottotetto. La vendita non comporta garanzie circa l'autonomia impiantistica, la conformità o la possibilità di utilizzare i locali per specifiche destinazioni.

Formalità pregiudizievoli

La perizia dà conto della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e di iscrizioni ipotecarie a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione e Crédit Agricole Cariparma S.p.A. La Procedura provvederà, dopo l'integrale pagamento del prezzo e nei limiti consentiti, a richiedere la cancellazione delle formalità ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII. I relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario; il costo effettivo sarà determinato dagli uffici competenti. Per eventuali formalità non cancellabili in tale sede, l'aggiudicatario curerà, ove necessario e consentito, gli adempimenti per la cancellazione a proprie spese, senza oneri o responsabilità a carico della Procedura, dei suoi organi e consulenti.

Assenza di garanzie

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento del trasferimento, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenuti alla Procedura e come descritti nella perizia. È onere dell'interessato esaminare i beni e svolgere, prima dell'offerta e a propria cura e spese, ogni verifica sulla loro consistenza, situazione giuridica, urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica e ambientale, nonché sullo stato di occupazione e sui rapporti locativi. La Procedura, i suoi organi e consulenti non assumono responsabilità per eventuali errori od omissioni della perizia.

La vendita è senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o conformità, difformità, evizione o inesatta consistenza, nei limiti consentiti dalla legge. Eventuali differenze, oneri, irregolarità o necessità di adeguamento, anche se non evidenziati o non conosciuti, non potranno dar luogo nei confronti della Procedura a riduzione del prezzo, risarcimento o risoluzione, nei limiti consentiti dalla legge. L'aggiudicatario assume a proprio carico verifiche, regolarizzazioni, ripristini, aggiornamenti catastali, adeguamenti impiantistici e ogni intervento

necessario, nonché gli oneri connessi allo stato di occupazione e ai rapporti locativi. I beni mobili inventariati sono compresi nel lotto senza autonoma valorizzazione e senza garanzia di funzionamento o conservazione; l'eventuale sgombero, ritiro o smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, senza diritto di rimborso. Resta ferma la disciplina inderogabile prevista dal CCII e dalle altre norme applicabili.

Visite e consultazione della documentazione

Gli immobili saranno visionabili su appuntamento. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando la funzione prevista nell'inserzione del lotto, e sarà gestita con modalità idonee a tutelare la riservatezza degli interessati. Per informazioni e per la consultazione della documentazione è possibile rivolgersi al Curatore all'indirizzo PEC Ig258.2026torino@pecliquidazionigiudiziali.it. L'accesso agli immobili non sarà consentito all'aggiudicatario né ai suoi tecnici nel periodo tra l'aggiudicazione definitiva e la stipula dell'atto di trasferimento. La perizia estimativa e la documentazione pubblicata costituiscono riferimento per la descrizione del lotto.

Presentazione delle offerte telematiche

Gli interessati, esclusi il debitore e gli altri soggetti cui la legge vieta la partecipazione, dovranno presentare offerta irrevocabile esclusivamente in via telematica tramite il modulo "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto sul portale del Gestore. L'offerta, con i relativi allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita e inviata all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata quando è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna. Per le modalità tecniche si rinvia al manuale del Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e al regolamento del Gestore.

L'offerta è irrevocabile dal momento del deposito e dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa secondo le modalità previste dal D.M. 32/2015. Potrà essere presentata dall'interessato, dal legale rappresentante della persona giuridica munito dei necessari poteri o da procuratore munito di procura speciale nelle forme di legge. Dopo l'invio non sarà possibile modificarla o ritirarla, salvo quanto previsto dalla legge.

L'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente, il codice fiscale e/o la partita IVA, l'indicazione della procedura e del lotto, il prezzo offerto, il termine per il saldo, l'importo della cauzione e i recapiti per le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, salvo quanto previsto dalla legge. Per minori, incapaci, enti e persone giuridiche dovranno essere prodotti i documenti e le autorizzazioni richiesti dalla normativa.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- prova del versamento della cauzione, con indicazione dell'IBAN del conto da cui è stata addebitata;
- ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo telematica di euro 16,00, ove dovuta;
- per persone giuridiche, documentazione attestante i poteri di firma e rappresentanza;
- ogni ulteriore documento richiesto dal D.M. 32/2015, dal manuale ministeriale o dal regolamento del Gestore.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico sul conto intestato alla "Liquidazione giudiziale Carnovale Michele n. 258/2026", acceso presso B.C.C. di Cherasco, IBAN IT 15 R 08487 30751 000310001272, con causale "LG n. 258/2026 – cauzione lotto unico". La cauzione si considera versata soltanto se l'importo risulta accreditato sul conto della Procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. La contabile dovrà essere allegata all'offerta. In mancanza di tempestivo accredito, l'offerta sarà inammissibile. La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo; quella degli altri offerenti sarà restituita senza interessi e al netto di eventuali oneri bancari. In caso di inadempimento, si applicheranno le conseguenze previste dalla legge e dal presente avviso.

Esame delle offerte e gara

Il Curatore esaminerà le offerte e ne valuterà l'ammissibilità tramite il portale del Gestore nella data e nell'ora sopra indicate. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione, fermi i poteri e le valutazioni previsti dalla legge.

In caso di pluralità di offerte valide, si svolgerà una gara telematica asincrona tra gli offerenti ammessi, assumendo come base l'offerta più elevata. Il rilancio minimo è pari a euro 1.000,00 (mille/00). **La gara avrà durata di 3 (tre) giorni e terminerà alle ore 15.00 del giorno 4 dicembre 2026.** In caso di rilancio negli ultimi 3 (tre) minuti, il termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 3 (tre) minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di ulteriori rilanci. In assenza di rilanci, si terrà conto, nell'ordine, del prezzo più elevato, dell'importo della cauzione, del minor termine indicato per il saldo e della priorità temporale di deposito dell'offerta.

All'esito della gara sarà individuato l'aggiudicatario provvisorio. Il Curatore darà corso agli adempimenti previsti dall'art. 216, comma 9, CCII e informerà gli organi della Procedura dell'esito. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di sospendere le operazioni o impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 CCII.

Pagamento, trasferimento e spese

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, sul conto della Procedura. Nello stesso termine dovrà corrispondere le imposte e gli oneri a suo carico, secondo le indicazioni che saranno comunicate dalla Procedura. Il mancato pagamento nel termine comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le conseguenze previste dalla legge, inclusa la perdita della cauzione.

Il saldo e le spese di trasferimento dovranno essere versati con le modalità comunicate dalla Procedura e dal Notaio incaricato. In difetto di pagamento integrale entro il termine assegnato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta, fatto salvo quanto previsto dalla legge e ogni ulteriore conseguenza applicabile.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile, da stipularsi entro 90 (novanta) giorni dall'individuazione definitiva dell'aggiudicatario e comunque dopo l'integrale pagamento del prezzo e degli oneri dovuti. Il Notaio sarà individuato dalla Procedura, salvo diversa indicazione degli organi della stessa. Le spese notarili, le imposte e gli oneri fiscali applicabili secondo la normativa vigente, nonché le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell'aggiudicatario. Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, la Procedura chiederà al Giudice Delegato di disporre, con decreto, la cancellazione delle formalità previste dall'art. 217, comma 2, CCII.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet specializzati indicati dalla Procedura e dal Gestore, unitamente alla perizia e alla documentazione disponibile. La pubblicità sarà curata nel rispetto delle disposizioni applicabili e delle indicazioni del Giudice Delegato.

Disposizioni finali

La Procedura curerà inoltre, prima del completamento delle operazioni di vendita, la notificazione ai creditori ipotecari e ai creditori assistiti da privilegio sugli immobili, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione al pubblico risparmio. I termini indicati nel presente avviso sono perentori, salvo diversa previsione inderogabile. La Procedura si riserva di sospendere o modificare le operazioni di vendita nei casi e con le modalità consentiti dalla legge o su disposizione degli organi competenti. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza e l'accettazione integrale del presente avviso, della perizia e del regolamento del Gestore.

La procedura di vendita e gli atti conseguenti sono regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia è competente il foro di Torino.

Torino, 26 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Filippo Canale

Firmato digitalmente da: Filippo Canale
Ruolo: Dottore Commercialista
Organizzazione: ODCEC TORINO/97697860019
Data: 26/10/2026 14:29:55