

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Liquidazione giudiziale n. 117/2026

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 16.00** 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 del compendio immobiliare sito nel Comune di Coazze (TO), Via Villargrande n. 30, costituito da fabbricato residenziale articolato su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, pertinenze, terreni e tettoia con impianto fotovoltaico, nonché da tutti i beni mobili inventariati presenti nell'immobile, senza autonoma valorizzazione economica e nello stato in cui si trovano.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Coazze, Foglio 60, particella 385, subalterno 103 (ex subalterni 1 e 2), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita catastale euro 329,24, piani S1-T-1-2;
- Catasto Terreni del Comune di Coazze, Foglio 60, particelle 271, 272, 274, 405, 409 e 775, con consistenze e dati censuari riportati in perizia.

La descrizione completa, i confini, le superfici, i dati catastali e la documentazione fotografica sono contenuti nella perizia estimativa dell'Ing. Leonardo Buonaguro, che costituisce riferimento descrittivo del lotto e si intende qui richiamata.

Condizioni economiche

- Prezzo base: euro 97.000,00 (novantasettemila/00).
- Offerta minima ammissibile: euro 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta/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.
- Imposte, oneri e spese: a carico dell'aggiudicatario secondo legge, incluse le spese di trasferimento e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non saranno ammesse offerte inferiori a euro 72.750,00.

Gli importi offerti e i rilanci dovranno essere indicati in euro interi, senza decimali.

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare risulta occupato dal debitore.

Stato urbanistico, edilizio, catastale e impiantistico

La perizia segnala difformità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate ai diversi piani dell'abitazione, tra cui modifiche distributive interne, ampliamenti o modifiche di ripostigli, aperture non rappresentate negli elaborati reperiti e la parziale chiusura della tettoia al piano terreno con ampliamento del locale bagno. È inoltre segnalata la tettoia sul mappale 274, utilizzata a supporto dell'impianto fotovoltaico, per la quale non è stato rinvenuto uno specifico titolo riferibile allo stato attuale. La pratica edilizia presentata nel 2023 risulta scaduta/decaduta e non è considerata in perizia titolo idoneo alla regolarizzazione delle opere.

La perizia ritiene necessario ricostruire lo stato legittimo, verificare la sanabilità delle opere, procedere, se del caso, a regolarizzazioni o ripristini e aggiornare la documentazione catastale. Stima in via prudenziale un accantonamento complessivo di euro 15.000,00 per le difformità e i possibili interventi sulla tettoia e sull'impianto; tale importo è indicativo ai soli fini estimativi e non costituisce attestazione di sanabilità né preventivo. Nell'ipotesi in cui la tettoia non risultasse regolarizzabile, potrebbero aggiungersi oneri di demolizione e di smontaggio, ricollocazione o rimozione dell'impianto fotovoltaico. Ogni verifica, regolarizzazione, ripristino e adeguamento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'impianto fotovoltaico è compreso nel lotto insieme alla tettoia e ai beni immobili cui accede, nei limiti della titolarità e dei diritti risultanti dalla documentazione. La perizia segnala una convenzione GSE e la necessità di verificare gli adempimenti per l'eventuale subentro, la documentazione e i collegamenti dell'impianto; non è garantita la continuità o la trasferibilità dei rapporti e dei corrispettivi con il GSE. L'aggiudicatario dovrà svolgere ogni verifica tecnica e amministrativa prima dell'offerta.

Configurazione dei luoghi e interferenze con proprietà di terzi

La perizia evidenzia che le aree esterne del compendio sono materialmente inserite in un più ampio complesso recintato, senza netta separazione fisica rispetto a terreni confinanti di proprietà di terzi. Sul mappale 273, estraneo alla Procedura, risultano ubicati la cisterna a servizio dell'immobile e il passaggio dell'alimentazione dell'impianto fotovoltaico installato sulla tettoia del mappale 274, compreso nel lotto. La perizia segnala inoltre l'interdipendenza di fatto tra il compendio e le proprietà confinanti e la necessità per l'acquirente di verificare titoli, servitù o diritti d'uso, nonché l'eventuale necessità di accordi con i terzi o di realizzare nuovi percorsi e collegamenti autonomi. Tali circostanze incidono sull'autonomia funzionale e sull'appetibilità commerciale del compendio. Si precisa inoltre che l'accesso carrabile avviene attraverso la particella 405 compresa nel lotto, mentre l'attuale accesso pedonale insiste sulla particella 774, di proprietà di terzi e non compresa nella vendita. L'aggiudicatario non acquisirà quindi la titolarità dell'area su cui è organizzato l'attuale accesso pedonale.

Formalità pregiudizievoli

La perizia dà conto di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, tra cui iscrizioni ipotecarie e la trascrizione della sentenza di apertura della procedura. La Procedura, dopo l'integrale pagamento del prezzo e nei limiti consentiti, richiederà al Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII. Gli oneri fiscali e le spese per le cancellazioni saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Assenza di garanzie

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento della vendita, 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 descritti in perizia. È onere dell'interessato esaminare i beni e svolgere, prima dell'offerta e a propria cura e spese, ogni verifica sulla consistenza, situazione giuridica, urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica e ambientale, sulle interferenze con proprietà di terzi, sull'impianto fotovoltaico e sui relativi rapporti, nonché sullo stato di occupazione. 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, rapporti con i terzi e ogni intervento necessario. 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.

Visite e consultazione della documentazione

Il compendio sarà visionabile su appuntamento. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando la funzione prevista nell'inserzione del lotto. Per informazioni e per la consultazione della documentazione è possibile rivolgersi al Curatore all'indirizzo PEC: lg117.2026torino@pecliquidazionigiudiziali.it. 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 n. 117/2026”, acceso presso B.C.C. di Cherasco, IBAN IT 97 H 08487 30751 000310001307, con causale “LG n. 117/2026 – 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 16.00 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, 28 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Filippo Canale

Firmato digitalmente da: Filippo Canale
Ruolo: Dottore Commercialista
Organizzazione: ODCEC TORINO/97697860019
Data: 28/10/2026 15:45:35