

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Sesta Civile

* * *

Liquidazione Giudiziale n. 148/2026

Giudice Delegata: Dott.ssa Teresa Maria Francioso

Curatore: Dott. Filiberto Ferrari Loranzi

* * *

**BANDO DI VENDITA DI LOTTO UNICO COSTITUITO DA BENI
IMMOBILI, BENI MOBILI, BENI MOBILI REGISTRATI, MARCHI,
BREVETTI, DISEGNI E IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

* * *

Premesso che

-con sentenza depositata in data 05.06.2026 il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 148/2026. Nell'ambito dell'attivo rientrano beni immobili, beni mobili, beni mobili registrati, marchi, brevetti, disegni e un impianto fotovoltaico, meglio descritto nelle perizie predisposte dal professionista incaricato dalla procedura, Ing. Leonardo Buonaguro.

Lo scrivente Curatore in esecuzione al programma di liquidazione depositato in data 23.10.2026 e approvato con provvedimento del Giudice Delegato in data 26.10.2026, intende ora procedere, con le modalità della procedura competitiva, alla cessione del Lotto Unico identificato in dettaglio nel presente Bando, secondo le condizioni riportate nello stesso.

Oggetto della vendita e condizioni

L'oggetto della presente vendita è un Lotto Unico costituito da immobili, da beni mobili, da beni mobili registrati, da marchi, brevetti, disegni e da un impianto fotovoltaico. La cessione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il Lotto Unico si trova, "a corpo e non a misura", e secondo la formula del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione".

L'aggiudicatario si impegna a prendere in carico gli immobili con ogni loro caratteristica, ivi compresi eventuali difformità edilizie, occupazioni, vincoli, oneri ambientali e la presenza di materiali e/o rifiuti anche nel sottosuolo. Tutti gli interventi necessari per l'adeguamento normativo, la bonifica o l'eventuale messa a norma

saranno integralmente a carico dell'acquirente.

La vendita dei beni mobili non a norma (non conformi in perizia) viene effettuata all'esclusivo fine demolitorio, a cura e spese dell'aggiudicatario e con il più scrupoloso rispetto delle norme di legge in materia, ovvero riparatorio (beni regolarizzabili in perizia) in vista di una futura utilizzazione una volta ripristinati e messi a norma, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario ed in entrambi i casi previa valutazione positiva da parte del perito della procedura, con divieto assoluto di utilizzo prima della demolizione ovvero della regolarizzazione ed obbligo di provvedere alla rottamazione e/o alla messa a norma prima dell'atto di cessione come meglio infra indicato.

Il prezzo base di vendita sarà indicato nel presente bando.

DETTAGLI ASTA

❖ il giorno **10.12.2026 alle ore 14,30** si terrà la gara per la cessione di parte degli immobili, dei beni mobili, dei beni mobili registrati, dei marchi, dei brevetti dei disegni e dell'impianto fotovoltaico in **Lotto Unico** mediante procedura competitiva ex art. 216 CCII presso il notaio identificato dalla procedura nella persona del Notaio Dott. Pietro Boero con studio in Torino, Via Vassalli Eandi n. 9.

❖ TIPOLOGIA DI ASTA: **Modalità:** apertura buste davanti al notaio Dott. Pietro Boero.

❖ TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 10,00 del giorno 10.12.2026** presso il Notaio Boero con studio in Torino, Via Vassalli Eandi n. 9.

❖ CAUZIONE: assegno circolare non trasferibile intestato a "LG 148-2026 Tribunale di Torino" per una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione

1. PREMESSE.

1.1 Con sentenza depositata in data 05.06.2026, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della Liquidazione Giudiziale n. 148/2026 (di seguito, la "**Procedura**" o "**Liquidazione Giudiziale**").

1.2 Nell'attivo della Procedura sono ricaduti beni immobili, beni mobili, beni mobili registrati, brevetti marchi disegni e un impianto fotovoltaico, meglio

descritto nelle relazioni estimative redatte dal perito della procedura Ing. Leonardo Buonaguro (di seguito “**Perito Estimatore**”)

1.3 **Il Lotto Unico è così composto:**

A) **Immobili** di proprietà dell’impresa oggi in Liquidazione Giudiziale sito in Torino (TO), via Santagata nn. 43-48, costituito dai seguenti beni:

- a) **piena proprietà** di porzione di compendio immobiliare in Torino (TO), Via Luigi Santagata 48, elevato a tre piani fuori terra, con circostante area di pertinenza esclusiva e mappale 287, costituito da:

(a) piano terreno (1° f.t.): capannone composto da due porzioni di officina meccanica tra di loro comunicanti, centrale termica, refettorio, ripostiglio, magazzino, disimpegno e multipli servizi igienici con circostante area di pertinenza esclusiva e mappale 287;

piano primo (2° f.t.): ingresso, due uffici, sala d’attesa, spogliatoio, disimpegni e multipli servizi igienici;

piano secondo (3° f.t.): disimpegno, quattro vani ufficio, 4 wc, due anti wc e terrazzo;

piano primo sotto strada: cabina elettrica;

Coerenze generali: mappali 400, 357, 403, 358, 159, 299, 362, 77, 349, 58 del Foglio 1092;

L’immobile risulta così censito:

- ☐ **Catasto Fabbricati**: Foglio 1092 particella 288, sub. 1 (ex senza sub 2)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1-2-S1
- z.c.: 3 (ex z.c. 4³)
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 19.040,00 (ex € 18.360,90², ex € 36.151,98³)

- ☐ **Catasto Terreni**: Foglio 1092 particella 287 (ex part. 234, ex part. 114)

Dati censuari:

- categoria: terreno prato arbor
- classe: 1
- consistenza: 02 are e 67 centiare (ex 72 are e 74 centiare⁴, ex 1 ha e 30 are)
- Reddito Dominicale: € 2,28 (ex € 61,99, ex £ 214.550,00⁵)
- Reddito Agrario: € 1,45 (ex 39,45⁴, ex £ 136.500,00⁵)

b) piena proprietà di fabbricato in Torino (TO), Via Luigi Santagata 43, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato, con circostante area di pertinenza al mappale 403 e piccolo terreno di pertinenza al fabbricato al mappale 400:

(b) piano terreno (1° f.t.): capannone composto da magazzino, due archivi, disimpegno, spogliatoio, tre wc con anti bagno, porzione di cortile/passaggio carraio comune, terreno mappale 400 e area urbana mappale 403;

piano primo (2° f.t.): disimpegno, due uffici, refettorio, wc oltre alla copertura (ove trova alloggiamento l'impianto fotovoltaico), collegati ai piani sottostanti con scala interna;

piano seminterrato: locale deposito;

Coerenze generali: mappali 358, 156, 411, 357 e 287 del Foglio 1092;



L'immobile risulta così censito:

- ☐ **Catasto Fabbricati**: Foglio 1092 particella 408 (ex part. 404, ex part. 158), sub – (ex sub. 105, ex sub. 4)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1-S1
- z.c.: 3
- Rendita Catastale: € 5.914,00 (ex € 5.708,00⁶, ex € 5.860,00⁷, ex € 5.768,00⁸)

- ☐ **Catasto Terreni**: Foglio 1092 particella 400 (ex part. 237, ex part. 151)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 00 are e 29 centiare (ex 6 are e 10 centiare⁹, ex 31 are e 40 cent.⁵)
- Reddito Dominicale: € 0,34 (ex € 7,25⁹, ex £ 72.220,00⁵)
- Reddito Agrario: € 0,25 (ex 5,20⁹, ex £ 51.810,00⁵)

□ **Area Urbana:** Foglio 1092 particella 403

Dati censuari:

- categoria: F/1
- consistenza: 115,00 mq
- Rendita Catastale: -

così come descritto nella perizia di stima cespiti immobiliari e impianto fotovoltaico redatta dal perito della procedura Ing. Leonardo Buonaguro (di seguito “**Perito Immobiliare**”), e come meglio riepilogati:

CAPANNONE	DATI CATASTALI
A	FG. 1092, PART. 288, SUB. 1 + PART. 287
B	FG. 1092, PART. 408 + 403 + 400

B) Impianto fotovoltaico sulla copertura dell’edificio industriale ubicato in Torino, Via Luigi Santagata 43, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1092, part. 408, avente potenza attiva nominale pari a 20,00 kW, come descritto nella perizia di stima cespiti immobiliari e impianto fotovoltaico redatta dal perito della procedura Ing. Leonardo Buonaguro

C) Beni Mobili /Mobili registrati

I beni mobili appresi all’attivo sono costituiti principalmente da macchinari di produzione, impianti tecnologici, apparecchi di sollevamento, attrezzature di officina, beni di magazzino, arredi, apparecchiature informatiche,

strumentazione tecnica e ulteriori beni funzionali allo svolgimento dell'attività d'impresa, automezzi (che potranno essere ritirati dall'aggiudicatario a voltura eseguita) come meglio descritti nella perizia di stima dei beni mobili redatta, sulla base del verbale d'inventario, dal perito della procedura Ing. Leonardo Buonaguro (di seguito "**Perito Beni Mobili**").

D) Marchi, brevetti e disegni

rappresentati da n. 7 brevetti ed un archivio di disegni e modelli registrati, come meglio descritti nella perizia di stima dei marchi, brevetti e disegni redatta dal perito della procedura Ing. Leonardo Buonaguro.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA - PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

- ❖ Oggetto della Procedura di Vendita è il Lotto Unico comprensivo degli immobili, dell'impianto fotovoltaico, dei beni mobili, dei beni mobili registrati, dei marchi, dei brevetti e dei disegni.
- ❖ Con specifico riferimento al Lotto Unico quale sopra descritto, si precisa che saranno espressamente esclusi dal perimetro della cessione:
 - ☐ i beni che alla Liquidazione Giudiziale risultano o risulteranno dichiarati di terzi;
 - ☐ il Lotto 3 della perizia immobiliare (capannone censito al fg. 1092, part. 411) in quanto interessato da vicende contrattuali e traslative connesse a un rapporto di locazione finanziaria e di conseguenza, non oggetto del presente Bando di Vendita.

PREZZO BASE: € 1.050.000,00 oltre imposte di legge.

Identificativi Catastali Immobili:

- a) porzione di compendio immobiliare elevato a tre piani fuori terra, con circostante area di pertinenza esclusiva e mappale 287:

- ☐ **Catasto Fabbricati:** Foglio 1092 mappale 288, subalterno 1 (ex senza sub 2)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1-2-S1
- z.c.: 3 (ex z.c. 4³)
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 19.040,00 (ex € 18.360,90², ex € 36.151,98³)

- ☐ **Catasto Terreni:** Foglio 1092 mappale 287 (ex part. 234, ex part. 114)

Dati censuari:

- categoria: terreno prato arbor
- classe: 1
- consistenza: 02 are e 67 centiare (ex 72 are e 74 centiare⁴, ex 1 ha e 30 are)
- Reddito Dominicale: € 2,28 (ex € 61,99, ex £ 214.550,00⁵)
- Reddito Agrario: € 1,45 (ex 39,45⁴, ex £ 136.500,00⁵)

- b) fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato, con circostante area di pertinenza al mappale 403 e piccolo terreno di pertinenza ai fabbricati al mappale 400:

- ☐ **Catasto Fabbricati:** Foglio 1092 particella 408 (ex part. 404, ex part. 158), sub. – (ex sub. 105, ex sub. 4)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1-S1
- z.c.: 3
- Rendita Catastale: € 5.914,00 (ex € 5.708,00⁶, ex € 5.860,00⁷, ex € 5.768,00⁸)

- ☐ **Catasto Terreni:** Foglio 1092 particella 400 (ex part. 237, ex part. 151)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 00 are e 29 centiare (ex 6 are e 10 centiare⁹, ex 31 are e 40 cent.⁵)
- Reddito Dominicale: € 0,34 (ex € 7,25⁹, ex £ 72.220,00⁵)
- Reddito Agrario: € 0,25 (ex 5,20⁹, ex £ 51.810,00⁵)

□ **Area Urbana:** Foglio 1092 particella 403

Dati censuari:

- categoria: F/1
- consistenza: 115,00 mq
- Rendita Catastale: -

Le condizioni di vendita sono quelle indicate nel presente Bando di Vendita.

Per una più precisa individuazione del Lotto Unico, si rinvia alle perizie con la precisazione che detti dati saranno indicati in via definitiva dal Notaio Designato nell'Atto di Cessione (come *infra* definiti), fermo restando che né la Procedura e/o il Curatore e/o i Periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio Designato potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla correttezza e completezza delle informazioni riportate nelle predette Perizie e/o nei relativi allegati e/o nella documentazione fornita, che è sempre onere dell'offerente verificare, a propria cura, spese e responsabilità.

- ❖ La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità del compendio oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'aggiudicatario, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti della procedura e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie concorsuali e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione del compendio immobiliare in maniera autonoma ed

approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e perizie della Liquidazione Giudiziale.

- ❖ Il Lotto Unico viene ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche di occupazione ed anche con riferimento all'eventuale presenza di rifiuti e/o sostanze che necessitino attività di bonifica e/o smaltimento anche se non visibili ed anche se nel sottosuolo ed anche con riferimento ad eventuali danni all'immobile di cui la Procedura non risponde) e di diritto (anche ambientale, urbanistico, edilizio e amministrativo) in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), vincoli, come pervenuti in forza dei titoli di proprietà meglio specificati in atti. Sarà onere dell'acquirente porre in essere ogni attività necessaria per l'adeguamento dello stato dell'Immobile alla normativa vigente e/o manutenzione e/o messa in sicurezza e/o adeguamento all'uso (anche con riferimento agli impianti, alle attività di bonifica e/o smaltimento di materiali e/o rifiuti e/o sostanze, visibili e non visibili anche presenti nel sottosuolo), senza alcuna responsabilità della Procedura al riguardo. La vendita avverrà quindi secondo la condizione c.d. *“visto e piaciuto rimossa ogni eccezione”*, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del Perito e/o del Notaio, anche in ordine allo stato di fatto e di diritto (anche ambientale e occupazionale) degli Immobili, nulla avendo l'acquirente da eccepire in proposito e con rinuncia espressa dello stesso a far valere nei confronti dei predetti soggetti qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa in ordine allo stato, alla condizione di fatto e giuridica, alla qualità e/o consistenza degli immobili, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La cessione è, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo dell'acquirente.

Si dà atto che l'immobile¹ (i) risulta attualmente occupato da Rimor AE Srl, (ii) che la procedura ha provveduto a comunicare che non intende rinnovare il

¹ Via Luigi Santagata n. 43 censito al Fg. 1092, particella 408

Contratto stipulato ad aprile 2022, decorrenza 1° settembre 2021, durata 6 anni (scadenza 31 agosto 2027 ed ha inviato formale disdetta per la scadenza del 31.08.2027 (iii) che in data 14.07.2026 Rimor AE srl ha comunicato la propria adesione alla disdetta impegnandosi a rilasciare l'immobile entro i primi mesi del 2027 liberi da sé, persone e cose.

- ❖ I beni e i diritti costituenti il Lotto Unico dovranno essere accettati nello stato di fatto di diritto in cui si trovano e, pertanto, l'Offerente dovrà dichiarare di nulla aver da eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità di detti beni e/o diritti con esonero del Liquidazione Giudiziale dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità di tutti i beni e diritti formanti oggetto del Lotto Unico, intendendosi il Liquidazione Giudiziale liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
- ❖ I beni e i diritti costituenti il Lotto Unico saranno accettati con l'assunzione di ogni rischio in ordine all'effettivo regolare funzionamento degli stessi, oltre che del rischio che tali beni o diritti possono formare oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione o che abbiano formato oggetto di risoluzione; l'Offerente, pertanto, con la partecipazione alla gara, rinuncerà espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del contratto nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni o diritti oggetto del contratto dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali di garanzia o di godimento di terzi.
- ❖ L'acquisto del Lotto Unico comporterà l'obbligo a provvedere alla rottamazione dei beni indicati nella perizia di stima dei beni mobili e/o ad ogni adeguamento di legge anche in ragione delle disposizioni di cui al D. Lgs. 81/2008 (e successive modificazioni) nonché il conseguente obbligo a non mettere i beni in uso sino alla loro avvenuta regolarizzazione. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e documentati. La rottamazione e/o la messa a norma dovrà essere effettuata entro l'atto di cessione e dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario con la collaborazione, ove necessaria della curatela per le incombenze civili ed amministrative) e dovrà essere corredata dal parere favorevole del perito della

procedura; a tal scopo l'offerente verrà medio tempore costituito custode al mero fine delle operazioni sopra indicate, inalterato il divieto di utilizzo. In caso di mancata esecuzione di tali adempimenti, fermo restando l'obbligo dell'integrale pagamento del prezzo, i beni non a norma verranno rottamati dalla procedura con addebito delle spese all'aggiudicatario inadempiente.

- ❖ L'Acquirente dovrà rinunciare a far valere qualsivoglia eccezione e/o contestazione e/o pretesa nei confronti della Liquidazione Giudiziale per il fatto che tutti gli elementi costituenti il Lotto Unico o parti dello stesso dovessero risultare distrutti, danneggiati, mancanti o comunque non conformi e/o non funzionanti e/o non validi e/o non efficaci e/o non trasferibili e/o dovessero essere revocati e comunque venir meno, per qualsivoglia ragione ed anche per fatto di terzi.

3. **PREZZO DEFINITIVO E ONERI DI VENDITA.**

- 3.1 Il prezzo definitivo di cessione del Lotto Unico sarà quello che risulterà all'esito ed esaurita la Procedura di Vendita (in seguito "**Prezzo di Vendita**"). Il Prezzo di Vendita non potrà subire rettifiche e/o variazioni in negativo. Il tutto, fermo restando che il Prezzo di Vendita è individuato a corpo, anche in considerazione degli eventuali vizi e/o errata consistenza o sussistenza di tutti i beni e/o diritti facenti parte degli Immobili, nonché dell'eventuale presenza di beni mobili da smaltire, il tutto accettato dall'acquirente come "*visto piaciuto, rimossa ogni eccezione*".
- 3.2 Sono altresì a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo spese, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), eventuali cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, imposte di registro, ecc., compresi i costi anche del Notaio e/o dei Periti per le eventuali pratiche di adeguamento urbanistico/catastale e pratiche e messa a norma di macchinari (in seguito "**Oneri di Vendita**").
- 3.3 Il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri di Vendita dovranno essere integralmente corrisposti **entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva** e non oltre la stipula dell'atto di cessione (in seguito, "**Atto di Cessione**"), che verrà stipulato avanti al Notaio Designato, nella data

individuata dalla Liquidazione Giudiziale all'esito della Procedura di Vendita, il tutto con le seguenti modalità:

- il pagamento del Prezzo di Vendita dovrà avvenire mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*LG 148-2026 Tribunale di Torino*", da anticipare in copia al Notaio Designato ed al Curatore, almeno 24 ore prima della data fissata dalla Procedura per la stipula dell'Atto di Cessione ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate della L.G. (IBAN: **IT 80 R 06085 01002 000000023655**) accreditato e visibile sul conto della procedura prima della stipula dell'atto di Cessione.

3.4 Il prezzo base da offrire ai fini della partecipazione alla presente Procedura di Vendita ("**Prezzo Base**") è quello indicato al **punto 2** in relazione al Lotto Unico.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESTARE.

4.1 Modalità di vendita: Procedura competitiva ex art. 216 CCII presso il notaio identificato dalla procedura.

4.2 Modalità di presentazione dell'offerta: L'Offerta per l'acquisto del Lotto Unico dovrà pervenire entro le **ore 10,00 del giorno 10.12.2026** presso lo studio del Notaio Pietro Boero in Torino, Via Eandi n. 9, e dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: "Offerta di acquisto Lotto Unico – Liquidazione Giudiziale n. 148/2026 Tribunale di Torino". Non verranno presi in considerazione i plichi pervenuti dopo la scadenza del predetto termine perentorio, anche se spediti prima della scadenza di tale termine.

4.3 Versamento della cauzione: Alle offerte dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare non trasferibile intestato a "LG 148-2026 Tribunale di Torino" per una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione (ma di adempimento dell'offerente), la

Cauzione verrà restituita, senza riconoscimento di interessi, al termine della gara; la Cauzione versata dall'acquirente verrà trattenuta in conto prezzo di cessione.

4.3.1 Requisiti dell'offerta

(Si raccomanda di prestare particolare attenzione alle parti sottolineate, che si consiglia vengano ritrascritte nel documento di offerta)

4.3.1.1 L'Offerta:

- a)** non potrà pervenire da soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi e/o di insolvenza;
- b)** non potrà essere proposta per persona da nominare;
- c)** dovrà contemplare la denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica anche certificata tanto del soggetto interessato quanto della persona fisica delegata e autorizzata a corrispondere con il Curatore; se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore
- d)** dovrà essere redatta, come i suoi allegati, in lingua italiana.

4.3.1.2 L'Offerta dovrà essere formulata (pena la sua inammissibilità) rispettando i seguenti requisiti, così come dovrà contenere le seguenti dichiarazioni e a essa dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- (i)** espressa dichiarazione di impegno all'acquisto del Lotto Unico, irrevocabile sino a 60 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva;
- (ii)** l'indicazione del prezzo offerto e delle modalità di corresponsione;
- (iii)** in allegato, la cauzione di cui al punto 4.3;
- (iv)** l'indicazione che la cauzione viene rilasciata a garanzia di tutti gli obblighi assunti con l'Offerta e che essa potrà essere trattenuta definitivamente dalla Liquidazione Giudiziale, a titolo di penale e fatti salvi i maggiori danni, nel caso in cui l'Offerente non dovesse adempiere anche solo a uno degli obblighi assunti con l'Offerta con espressa accettazione delle condizioni previste nel presente bando;
- (v)** la sigla dell'Offerente in ogni sua parte (compresi gli allegati) e la sottoscrizione in calce per esteso dell'Offerente stesso, apposta da

soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'Offerente, se persona giuridica;

- (vi) nel caso di offerta presentata da società, in allegato, visura camerale aggiornata attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'Offerta;
- (vii) all'Offerta dovrà essere allegato il Bando sottoscritto in ogni sua pagina in segno di integrale accettazione delle condizioni in esso contenute;
- (viii) la presa d'atto e l'accettazione che la ricezione delle Offerte e il procedimento di scelta, sino al completamento dell'iter per la vendita - che comprende i previi adempimenti di cui all'art. 216 comma 9 CCII e l'inutile decorso del termine previsto dall'art. 217 comma 1 CCII - e la definitiva individuazione dell'Acquirente, non comportano alcun impegno da parte del Curatore e, più in generale, della Liquidazione Giudiziale, né alcun diritto a qualsiasi titolo in capo agli Offerenti se non alla restituzione della cauzione senza interessi, nei casi previsti.

4.3.2 Con la semplice presentazione dell'offerta, anche ove non espressamente dallo stesso precisato, l'offerente:

- s'impegna irrevocabilmente all'acquisto del Lotto Unico oggetto di offerta;
- s'impegna irrevocabilmente a sottoscrivere l'Atto di Cessione salve eventuali modifiche di forma ma non di sostanza effettuate dal Notaio Designato, a semplice richiesta della Procedura, nella data indicata dalla Procedura, a suo insindacabile giudizio;
- prende visione del Bando di Vendita e dei suoi allegati e comunque di tutta la documentazione ed informazioni consegnate dalla Procedura in relazione alla Procedura di Vendita in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- accetta incondizionatamente tutte le condizioni ed i termini del Bando di Vendita e relativi allegati e di tutti i dati / informazioni / perizie / pareri / elaborati redatti e/o forniti dalla Procedura e/o dal Curatore e/o loro consulenti, dichiarando di averli espressamente verificati, assumendo ogni responsabilità al riguardo e rinunciando sin d'ora a qualsivoglia contestazione;

- rinuncia altresì a qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione e/o garanzia per vizi e mancanza di qualità, quantità, regolarità edilizio urbanistica, regolarità catastale, agibilità e certificazione energetica, nonché in ordine all'identità, alla condizione giuridica, all'inidoneità a qualunque causa dovuti (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza del compendio oggetto di vendita;
- esonera la procedura da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti, di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute;
- nell'ipotesi di vizi, di mancanza di quantità anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi, mancanza di regolarità urbanistico edilizia ed agibilità, conformità catastale, energetica e/o qualsiasi motivo o causa o fatto - la parte aggiudicataria non potrà pretendere alcunché dalla Liquidazione Giudiziale e così a titolo esemplificativo: risoluzione del contratto, risarcimento dei danni subiti, la restituzione e/o riduzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese, né far valere l'invalidità parziale e/o integrale della cessione. Tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie in esso previste alle quali l'aggiudicatario con la partecipazione alla gara rinuncia;
- presta garanzia di manleva e di esonero da responsabilità della Liquidazione Giudiziale nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi, e/o di domanda di rivendicazione e/o restituzione e/o di richieste di terzi in generale, nonché per l'eventualità che diritti reali od obbligatori di terzi sul compendio vengano fatti valere da detti terzi, o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, l'aggiudicatario nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri del compendio medesimo. Restano altresì conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484,

1486, 1488 c.c.

- ❖ prende atto ed accetta che la Liquidazione Giudiziale non presta alcuna garanzia in merito ad eventuali problematiche ambientali ed ecologiche che dovessero interessare il compendio immobiliare, nonché il suolo ed il sottosuolo dell'intero compendio immobiliare oggetto della procedura competitiva, facendosi carico l'aggiudicatario di ogni onere e costo per eventuali interventi di bonifica. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi al bene, rimarranno integralmente a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della parte cedente.
- ❖ si obbliga a provvedere, in caso di aggiudicazione, alla rottamazione dei beni indicati come non a norma nella perizia di stima dei beni mobili e/o ad ogni adeguamento di legge per la messa a norma di quelli definiti regolarizzabili anche in ragione delle disposizioni di cui al D. Lgs. 81/2008 (e successive modificazioni) nella più scrupolosa osservanza dei disposti di legge in materia, obbligandosi a non mettere i beni in uso sino alla loro avvenuta regolarizzazione.
- ❖ si obbliga altresì ad effettuare, quale mandatario della curatela, la rottamazione e/o la messa a norma dei sovraindicati beni entro e non oltre l'Atto di Cessione (a sue cure e spese salva la necessaria collaborazione della curatela per la formalizzazione delle incombenze civili ed amministrative), corredandola dal parere favorevole del perito della procedura; a tal scopo si obbliga a costituirsi, medio tempore, custode dei beni non a norma al mero fine dello svolgimento delle operazioni di rottamazione e/o di regolarizzazione sopra indicate, inalterato il divieto di utilizzo. In caso di mancata esecuzione di tali adempimenti entro e non oltre l'Atto di Cessione l'offerente divenuto aggiudicatario, fermo restando l'obbligo dell'integrale pagamento del prezzo, prende atto ed accetta che tutti i beni non a norma e non documentati come riparati vengano rottamati dalla procedura con addebito delle spese ad esso aggiudicatario inadempiente.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE.

5.1 Le buste pervenute saranno aperte, avanti al Notaio Pietro Boero presso il suo studio in Torino, Via Eandi n. 9, ed al Curatore, Dott. Filiberto Ferrari Loranzi, alla presenza degli offerenti (ovvero, in caso di società, dei loro legali rappresentanti muniti di poteri di firma) personalmente o tramite persona delegata con idonei poteri per procura notarile ed eventualmente alla presenza del legale della Liquidazione Giudiziale, **il giorno 10.12.2026 alle ore 14,30**. In caso di irregolarità meramente formali, non compromettenti la *par condicio* fra gli offerenti, l'offerente verrà invitato, se del caso anche a mezzo di comunicazione scritta, a regolarizzare i documenti; l'esame delle offerte potrà essere riservato agli organi della procedura in separata sede.

5.2 L'individuazione del miglior offerente, sarà effettuata nella immediatezza, salvo la necessità di risolvere problematiche di particolare complessità, avuto riguardo all'offerente che, soprattutto con riferimento all'entità del prezzo offerto, risulterà aver formulato la proposta più conveniente e maggiormente funzionale al soddisfacimento dei creditori.

5.3 Il prezzo offerto non potrà essere inferiore € **1.050.000,00** (Euro unmilione cinquantamila/00) oltre imposte di legge. È in facoltà – comunque – del Curatore, in ipotesi di pluralità di offerte, disporre una gara tra gli offerenti con offerta minima in aumento di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) non appena si procederà all'apertura delle buste, fermo restando il termine sopra indicato fissato per l'individuazione dell'aggiudicatario.

5.4 Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato (e, se nominato, al Comitato dei Creditori) l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come aggiudicatario ai sensi dei precedenti punti, secondo il disposto dell'art. 216, co. IX, CCII.

5.5 Fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito della comunicazione di cui al punto che precede, l'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva.

5.6 Esaurite le operazioni ed i termini di cui ai precedenti punti, il Curatore convocherà l'aggiudicatario definitivo, segnalando allo stesso che è individuato

quale acquirente ed invitandolo a presentarsi dinanzi a Notaio scelto dalla Procedura a suo insindacabile giudizio (“Notaio Designato”) nella data indicata dalla Procedura (con scelta della data a insindacabile discrezionalità della Procedura) per la stipula dell’Atto di Cessione del Lotto Unico aggiudicato;

5.7 La Cauzione versata dall’acquirente verrà imputata in conto Prezzo di Vendita.

Le Cauzioni prestate dagli offerenti non prescelti verranno restituite al termine della gara, senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi e/o corrispettivi.

5.8 Ai sensi dell’art. 217, 2° comma, CCII, una volta stipulato l’Atto di Cessione ed incassato integralmente il Prezzo di Vendita, le eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull’Immobile saranno cancellate in forza del provvedimento che verrà assunto dal Giudice Delegato; il tutto con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale e con oneri/costi quindi a carico dell’acquirente. Con riguardo ad eventuali formalità (a titolo esemplificativo e non esaustivo, trascrizioni di domande giudiziali) non cancellabili nelle forme ed ai sensi dell’art. 217, 2° comma, CCII, sarà cura dell’acquirente, ove necessario, procedere alla cancellazione delle predette formalità, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge, con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale, anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

6. DOCUMENTAZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA DI VENDITA.

6.1 Ciascun interessato ha l’onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione che è a disposizione. La Procedura, il Curatore, i suoi ausiliari, periti/consulenti, il Notaio Designato (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l’onere di verificare a propria cura, spese e sotto la sua esclusiva responsabilità.

Le presenti condizioni e i suoi Allegati (perizie, inventario) sono a disposizione degli offerenti presso lo studio del Curatore in Torino, Via Goffredo Casalis n. 49 e saranno inviati a mezzo di posta elettronica certificata a quanti ne faranno richiesta scritta, indicando il proprio indirizzo di posta elettronica certificato. Gli interessati sono invitati a contattare il Curatore, per ogni informazione e per eventuali sopralluoghi, al n. 011/447.37.90 ed alla Pec della Procedura: lg148.2026torino@pecliquidazionigiudiziali.it

7. CLAUSOLE GENERALI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

- 7.1** Le scelte operate dalla Procedura e/o dal Curatore (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o aggiudicatari, che con la presentazione dell'offerta nell'ambito della Procedura di Vendita accettano integralmente il contenuto e tutte le previsioni del Bando di Vendita e suoi allegati che ne sono parte integrante.
- 7.2** Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Procedura di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente Bando di Vendita e/o comunque la Procedura di Vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 217 CCII). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto, che abbia anche partecipato alla Procedura di Vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva e/o in capo a terzi in genere.
- 7.3** La Procedura di Vendita sarà pubblicizzata mediante inserimento sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accessibile ai seguenti indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it> unitamente all'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

8. FORO COMPETENTE.

- 8.1** Il Bando di Vendita e i suoi allegati, la Procedura di Vendita, le offerte presentate nell'ambito della Procedura di Vendita, così come ogni ulteriore atto

annesso e/o connesso e/o conseguente sono regolati dalla Legge Italiana.

- 8.2** Ogni eventuale controversia inerente il Bando di Vendita e/o i suoi allegati e/o la Procedura di Vendita e/o le offerte presentate nell'ambito della Procedura di Vendita e/o l'Atto di Cessione e/o ogni ulteriore atto annesso e/o connesso e/o conseguente è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

9. INADEMPIMENTO.

Qualora l'aggiudicatario e/o acquirente non dovesse rendersi adempiente **(i)** all'obbligo di stipulare l'Atto di Cessione e/o all'obbligo di versare integralmente il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri Vendita, e/o a qualsivoglia obbligo previsto nel Bando di Vendita, la Liquidazione Giudiziale avrà diritto di trattenere la Cauzione e/o altri importi versati a titolo di penale; il tutto, fatto espressamente salvo il diritto della Liquidazione Giudiziale di far valere ogni maggior danno in applicazione dell'art. 587 c.p.c.

10. CONSEGNA

Il Lotto Unico verrà consegnato all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento al relativo contenuto.

Torino, lì 30.10.2026

Il Curatore
Dott. ~~El~~berto Ferrari Loranzi

