

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

SEZIONE VI FALLIMENTI

*** ** *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

NUMERO DI RUOLO GENERALE: n° 36/2024

GIUDICE RELATORE: Dott. Stefano Miglietta

CURATORE: Dott. Dario Spadavecchia

OGGETTO: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 213 CCII e
pedissequa istanza di autorizzazione ad indire vendita competitiva
telematica per cessione beni immobili

Illustrissimo Giudice Delegato

Dott. Stefano Miglietta,

il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, Curatore della liquidazione
giudiziale in epigrafe, espone quanto segue.

Con sentenza del 18 gennaio 2024, depositata in Cancelleria il 5 febbraio
2024, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione
giudiziale [REDACTED]

Nell'attivo della liquidazione è ricaduto, tra l'altro, il compendio
immobiliare presso il quale veniva esercitata l'attività aziendale della
[REDACTED], proseguita da parte dell'affittuaria (e
successivamente aggiudicatarie) del compendio aziendale, [REDACTED]
[REDACTED] che nel mese di febbraio 2026 ha provveduto alla restituzione
dei beni immobili in favore della procedura.



Trattasi, in particolare, della piena proprietà di complesso immobiliare sito in Andezeno, via Chieri n. 85, costituito da palazzina uffici, capannone, locali accessori di servizio, tettoia ed alloggio custode, oggetto di aggiornamento catastale a cura della procedura nelle more della completa liberazione da parte di [REDACTED], che allo stato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Andezeno come segue:

a) Capannone ed Alloggio - Foglio 8 particella 72 sub 5 - Via Chieri n. 85 - piani T-1 - cat. D/1 R.C. € 31.166,90; - Foglio 8 particella 72 sub 6 - Via Chieri n. 85 - piano 1 - cat. A/3 classe 1 - consistenza 2,5 vani - superficie catastale totale m2 60 - R.C. € 154,94;

b) Cabina Elettrica - Foglio 8 particella 739 sub 1 - Via Chieri snc - piano T - cat. D/1 R.C. € 57,60; - Foglio 8 particella 739 sub 2 - Via Chieri snc - piano T - cat. D/1 R.C. € 57,60;

nonché al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 8:

- particella 72 - Ente Urbano - superficie ha 1.10.05;
- particella 739 - Ente Urbano - superficie ca 30.

Immobili meglio descritti nella perizia estimativa immobiliare depositata dal perito della procedura Dott. Angelo Bono in data 14 aprile 2025, oggetto di aggiornamento in data 8 aprile 2026.

Il valore del compendio immobiliare è stato stimato in complessivi € 1.222.000,00.

Potendosi procedere alla vendita competitiva del suddetto complesso immobiliare, ritenendo favorevole per il ceto creditorio affidare le



operazioni di vendita ad un soggetto specializzato ex art. 216 co. 2 CCII, lo scrivente ha richiesto apposito preventivo alla società [REDACTED] ed alla società [REDACTED].

In data 7 aprile 2026 la società [REDACTED] si è dichiarata disponibile ad assistere la liquidazione giudiziale nell'ambito della vendita competitiva del lotto unico senza alcun costo a carico della procedura, fatta eccezione per il contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ove dovuto, e preventivando una commissione a carico del soggetto aggiudicatario pari al 2,5% oltre Iva calcolata sul valore di aggiudicazione del lotto.

In data 15 aprile 2026 la società [REDACTED] ha fatto pervenire all'attenzione della curatela ulteriore proposta di assistenza alla vendita preventivando, sempre in assenza di oneri in capo alla procedura, una commissione a carico del soggetto aggiudicatario calcolata a scaglioni progressivi sul valore di aggiudicazione del lotto, pari al 3,5% oltre Iva fino ad € 500.000,00, 3% oltre ad Iva da € 500.001,00 fino ad € 1.000.000,00 e 2,5% oltre ad Iva per gli importi superiori ad € 1.000.000,00.

Considerato che a parità di condizioni per la procedura, l'offerta della società Gruppo Edicom Spa risulta maggiormente favorevole per gli eventuali offerenti, lo scrivente curatore, in ottemperanza alle previsioni contenute nel programma di liquidazione ex art. 213 CCII, approvato con provvedimento della S.V. Ill.ma in data 5 luglio 2024, ritiene opportuno indire procedura competitiva di vendita del complesso immobiliare



avvalendosi della società Gruppo Edicom Spa in qualità di soggetto specializzato, ponendo quale base d'asta la somma di € 1.222.000,00 e quale prezzo minimo l'importo di € 916.500,00; il tutto secondo le seguenti modalità:

- a) Vendita competitiva in unico lotto tramite soggetto specializzato della piena proprietà dei beni immobili ricaduti all'attivo della procedura, come descritti nella relazione redatta dal Dott. Angelo Bono, al prezzo base ed al prezzo minimo individuati nel corpo dell'istanza di vendita autorizzata dagli organi della procedura, oltre imposte di legge.
- b) La vendita avviene nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui i beni si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e/o dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento. Tenuto conto che il venditore è la liquidazione giudiziale e che la presente vendita ha natura coattiva, il trasferimento del lotto sarà attuato a mezzo di Notaio, precisandosi che qualunque onere economico finalizzato al conseguimento della piena conformità catastale e/o

dell'attestato di prestazione energetica, resta a carico dell'aggiudicatario che, qualora necessario ai fini del perfezionamento della vendita, dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

- c) Le offerte dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno stabilito dal curatore unitamente al soggetto specializzato.
- d) Le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni elemento utile per la valutazione dell'offerta.
- e) Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 12.00 del giorno indicato nell'avviso redatto dal curatore, esclusivamente in via telematica, offerta cauzionata per almeno il 10% del prezzo offerto; la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita.

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere:

1. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
2. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato all'offerta il



certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

3. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
 4. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 5. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- f) La disamina delle offerte avverrà in sede di udienza appositamente fissata dal curatore. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE, con rilanci minimi da stabilirsi di concerto con il soggetto specializzato e parametrati sul prezzo base del lotto.

- g) Terminata la gara il curatore, previo espletamento degli incombeni di cui agli artt. 216, comma 9, e 217 L.F., darà atto dell'aggiudicazione definitiva.
- h) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione.
- i) In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte della procedura; restano a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri di cancellazione dei gravami e di trasferimento della proprietà.
- j) L'atto di compravendita sarà effettuato presso studio notarile indicato dalla procedura; l'acquirente dovrà accollarsi qualsivoglia onere, sia amministrativo che tecnico professionale, finalizzato al passaggio di proprietà.
- k) In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per la liquidazione giudiziale di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed



oneri tutti per il trasferimento della proprietà) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

- l) La vendita verrà pubblicizzata mediante inserzione di avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, oltre a pubblicazione sui siti internet indicati da Gruppo Edicom Spa il tutto almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Tutto ciò in sintesi premesso, lo scrivente rispettosamente

CHIEDE

Voglia la S.V. autorizzare il sottoscritto curatore ad indire procedura di vendita competitiva telematica, ai sensi dell'art. 216 CCII, per la cessione del complesso immobiliare sito in Andezeno (TO) Via Chieri n. 85, avvalendosi della società Gruppo Edicom Spa in qualità di soggetto specializzato, alle condizioni esposte nel corpo della presente istanza.

Con Ossequio.

Torino, 17 aprile 2026

Il curatore

(Dott. Dario Spadavecchia)

