



Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron n. 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
telefax 011.489.699
c.lanzo@studiolanzo.com

R.G. 1943/2016

R.G. 1/2019



**PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA
SOVRAINDEBITAMENTO**



Debitore : **xxx**

Giudice Delegato : **Dott. Marco Bottallo**

OCC : **Dott.ssa Cristina Lanzo**



**MODIFICA PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE E ISTANZA
AUTORIZZATIVA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE**



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Cristina Lanzo, Dottore Commercialista con studio in
Torino, Piazza Peyron n.28, nominata professionista incaricata a svolgere
compiti e funzioni attribuiti agli organismi di composizione della crisi
per la procedura attivata dalla debitrice xxx

PREMESSO

- che in data 29 dicembre 2016 il signor xxx depositava
presso il Tribunale di Torino "Istanza per l'ammissione alla procedura di



composizione della crisi da sovra indebitamento e contestuale nomina del professionista ex art. 15 comma 9 legge 27 gennaio 2012 n. 3”;

- che in data 30 dicembre 2016 il Tribunale di Torino nominava la Dott.ssa Cristina Lanzo, quale professionista incaricato, la quale accettava l’incarico in data 3 dicembre 2017;

- che l’OCC, rilevato che ai fini del buon andamento della procedura e per razionalità ed economia procedurale fosse consigliabile riunire la procedura del signor xxx con quella della ex moglie xxx, aperta presso il tribunale di Asti (R.G. 1943/2016) e per la quale la scrivente era stata nominata OCC in data 17 novembre 2016, presentava istanza per il trasferimento del fascicolo presso il Tribunale di Asti;

- che risultano ricaduti nell’attivo della procedura due immobili siti in Castelnuovo Don Bosco (AT) – 14022 e precisamente un villino e un box auto gravati da mutuo ipotecario (allegato 1 terreno e primo, il tutto dettagliatamente descritto nella relazione presentata dal perito geom.

Michele di Gregorio (all. 1);

Lotto n° 1 – beni immobili:

censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9, con i dati che seguono [v. Allegato 2]:- n. 1043 sub. 3, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1, Categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 54, superficie catastale totale m² 57, Rendita € 89,24, identificativo dell'autorimessa e della cantina al piano interrato; n. 1043 sub.4, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1-T-1, Categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale m² 241, escluse aree scoperte m² 233, Rendita € 686,89, costituente parte dei locali al livello interrato, nonché la porzione abitativa ai piani



Valore fabbricato: € 195.000,00

Totale lotto 1: 195.000,00 €

• Che la valutazione del complesso immobiliare di cui al punto precedente, quale risultante dalla perizia di stima effettuata dal perito geom. Gregorio, è pari a complessivi euro 195.000,00;

• Che, come indicato nel programma di liquidazione, la scrivente ritiene che una liquidazione efficiente dell'attivo fallimentare possa avvenire attraverso l'alienazione dello stesso in 1 Lotto adeguatamente pubblicizzata;

• Che il programma di liquidazione, prevedeva testualmente:

• *Avviso di vendita: redatto secondo quanto disposto dagli art. 569, 570 e 591 bis c.c.;*

• *5. Presentazione delle offerte e vendita senza incanto, con le modalità di cui ai novellati art. 540, 569, 571 e 573 c.p.c. avanti al Liquidatore presso lo studio del medesimo in Torino, Piazza Peyron n. 28;*

• *6. L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa entro l'orario da fissarsi del giorno da stabilirsi, offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa anonima, accompagnate da assegno circolare intestato a "xxx proc. N. 1/2019" inserito nella medesima busta, di importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione.*

• *7. La busta dovrà presentare, all'esterno, la dicitura "PDC 1/2019 - Offerta di acquisto beni" e la data dell'apertura delle buste. L'offerta sarà irrevocabile per 120 giorni dal deposito, salvo quanto previsto dall'art. 571 3° c. c.p.c.;*

• All'udienza il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste e, in caso di più offerte valide, si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta;

• b. Il prezzo base d'asta per il Lotto unico, viene fissato in euro 200.000,00, determinati sulla base dell'offerta di acquisto pervenuta;

• c. L'offerta minima, ai sensi del nuovo art. 571 c.p.c. dovrà essere almeno pari al 75% del prezzo base, ossia per il Lotto 1 pari o superiore ad euro 175.000,00;

• d. Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia in atti, dovrà espletarsi almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;

• 8. Oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita, compresi gli oneri notarili, sono a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli;

• 9. All'udienza il liquidatore delegato aprirà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Se vi sono più offerte valide si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta.

• 10. I rilanci minimi vengono stabiliti in euro 2.000,00.

• 11. Applicazione dei ribassi massimi di legge (25%) per i successivi esperimenti di vendita in caso di asta deserta.

- che veniva, quindi, richiesta e autorizzata la vendita competitiva del compendio immobiliare ricaduto in entrambe le procedure, pro quota al 50%, trattandosi della casa di civile abitazione degli ex coniugi xxx e xxx, gravata da mutuo fondiario;
- che della vendita venne notiziato con relata il creditore ipotecario;

- che la scrivente pubblicava l'avviso per la vendita dell'immobile sui portali nella primavera dell'anno 2021, vendita che è andata deserta, come da informativa del settembre 2021, ma ad oggi non è stato possibile dar corso ad ulteriori tentativi di vendita, perché l'accesso al fondo è interdetto dalla presenza di due cancelli illegittimamente installati dai vicini sulla via di accesso come si spiegherà nel prosieguo;
- che per la rimozione di tale ostacolo e la reintegrazione nel possesso, la procedura, autorizzata dal Giudice Delegato, ha radicato giudizio avanti al Tribunale di Asti, instaurato, con il patrocinio dell'avv. Paola Calosso dalla procedura di sovraindebitamento nei confronti dei vicini, signori xxx;
- che già nell'anno 2010 un contenzioso mosso da analoghe ragioni possessorie era stato radicato dal signor xxx contro i signori xxx e xxx, contenzioso che si era concluso nel 2015 con la soccombenza del vicino, obbligato a rimuovere i cancelli eretti in tale occasione;
- che approfittando della calma dovuta al periodo pandemico il vicino, signor xxx, aveva nuovamente eretto due cancelli che chiudono l'ingresso all'immobile ricaduto nella procedura;
- che di tale circostanza la scrivente ha avuto notizia telefonicamente da un interessato che era andato a visionare autonomamente il bene posto in vendita;
- che preso atto della circostanza la scrivente si attivava immediatamente per reperire materiale fotografico da sottoporre a un legale e a un geometra al fine di individuare le soluzioni giuridiche praticabili a tutela della massa;

- che in data 24 febbraio 2021 a seguito di vari tentativi bonari di definizione della vicenda -con invito a contattare la liquidatrice- trasmessi a mezzo lettera raccomandata, venne nominata l'avv. Paola Calosso affinché, alla luce delle informazioni reperite, redigesse un parere sul da farsi nel caso di specie, anche tenuto conto degli esiti del precedente contenzioso;
- che a ottobre 2021 a seguito delle ulteriori diffide trasmesse e ritirate dall'interessato senza seguito la scrivente ha depositato ulteriore parere legale e istanza volta ad assegnare incarico all'avv. Calosso con il compito di esperire azione possessoria di reintegrazione nel possesso, previa diffida stragiudiziale e richiesta di risarcimento danni per le spese sostenute dalla procedura;
- che a gennaio 2022 l'avv. Calosso indicava la necessità di procedere giudizialmente;
- che in data 25 maggio 2022, l'avv. Calosso faceva pervenire alla scrivente e ai debitori copia del ricorso per reintegra nel possesso pregando il perito Geom. Gregorio di verificare i dati catastali e che il lotto L3 fosse ancora di proprietà dei signori xxx
- che in data 1° giugno 2022 perveniva il riscontro del perito che nelle more aveva eseguito visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Asti e le ricerche presso il servizio Catastale, con allegazione delle risultanze;
- che in data 31 agosto 2022, per la prima volta, nonostante i reiterati tentativi di contatto, il signor xxx scriveva una email alla scrivente e all'avv. Calosso trasmettendo documentazione tecnica a supporto delle proprie pretese;

- che in buona sostanza i signori xxx proponevano di definire la vicenda consegnando le chiavi del cancello senza rimuoverlo, ritenendo che esso abbia un'utilità anche per l'immobile dei signori xxx in termini di sicurezza;
- che al fine di riscontrare la proposta ed eventualmente accettare la scrivente ha ritenuto necessario preventivamente verificare la regolarità edilizia dei manufatti e, quindi, l'eventuale riduzione di valore del cespite derivante dalla modifica dell'accessibilità;
- che venne, quindi, richiesto congiuntamente dalle parti un rinvio dell'udienza al fine di valutare il da farsi;
- che il Giudice disponeva due successivi rinvii con slittamento del calendario al 3 marzo 2023;
- che alla luce della perizia resa dal geom. Gregorio all'udienza la procedura insistette per la rimozione dei manufatti illegittimamente eretti dai signori xxx (pilastrini e cancello);
- che all'udienza del 4 marzo 2023 la procedura chiedeva al Giudice di ordinare la rimozione dei manufatti illecitamente ed abusivamente collocati dai signori xxx sulla strada comune;
- che il Giudice chiedeva di coltivare una soluzione conciliativa fissando una nuova udienza al 4 aprile 2024 di comparizione personale delle parti;
- che in data 20 marzo 2023 perveniva e-mail dal legale del sig. xxx con relativi allegati;
- che quanto pervenuto provava che il cancello era stato edificato senza titolo edilizio, atteso che la CILA era stata presentata nel febbraio 2023, si chiedeva, quindi, verifica al geom. Gregorio;

- che in data 3 aprile 2023 il geom. Gregorio riscontrava le richieste di chiarimenti in merito alla CILA presentata dai Sigg.ri xxx, comunicando di aver richiesto in data 31/03/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Don Bosco, la documentazione completa della CILA depositata, prontamente prodotta e trasmessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico municipale dalla quale emergeva quanto segue:
- che con il deposito della CILA del 17/02/2023 prot. 1689 i Sigg.ri xxx hanno dichiarato come lo stato in allora dell'immobile fosse "pienamente conforme alla DIA/SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. 6963 del 11/09/2010", nonché come i lavori fossero in corso di esecuzione ed iniziati in data 31/05/2022, pagando una somma a titolo di sanzione di € 333,00;
- che attraverso l'elaborato grafico allegato alla CILA, veniva inoltre dichiarato come i lavori in corso di esecuzione fossero quelli riguardanti il cancello carraio in ferro sostenuto da pilastri di mattoni e quello pedonale, mentre risultava da realizzare il secondo cancello carraio in fondo al cortile (*eretto nelle more del contenzioso per la possessoria n.d.l.*);
- che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con lettera di richiesta integrazioni del 02/03/2023 prot. 2285, chiedeva chiarimenti circa alcuni punti della CILA (conformità dell'immobile "C1", data esecuzione lavori "e2" ed impresa esecutrice "i2"), la produzione di ulteriore documentazione fotografica in quanto "parrebbe che l'intervento è già stato realizzato", nonché chiarimenti inerenti il confronto dell'elaborato grafico prodotto con la CILA del 17/02/2023 con quello allegato alla DIA n. 63/2007 del 11/09/2007 prot. 6863;



- che il Tecnico incaricato dai Sigg.ri xxx, Geom. PEGORARO, depositava le integrazioni richieste, datate 17/03/2023, costituite dalla modulistica di integrazione, pagina 3 della CILA nella quale veniva modificato come l'immobile fosse in difformità rispetto alla DIA/SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. 6963 del 11/09/2010 (senza peraltro nulla dichiarare in merito al momento dell'esecuzione dei lavori e dell'impresa), nonché documentazione fotografica e tavola grafica sostitutiva della precedente;
- che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Geom. BARGETTO Sergio, ha infine indicato come la documentazione integrativa depositata dal Geom. PEGORARO non fosse stata ancora visionata dallo stesso;
- che in buona sostanza a seguito delle puntuali verifiche del geom. Gregorio è stato possibile verificare che nel 2010 era già stata depositata una DIA/SCIA per la costruzione dei pilastri e la posa dei cancelli, ripresentata il 17/2/2023 dichiarando che i lavori erano iniziati il 31/5/2022 ed erano ancora in corso di esecuzione;
- che è verosimile ritenere che la DIA riguardasse le opere rimosse a seguito del primo giudizio possessorio e che la seconda sia stata presentata dopo aver effettuato le opere oggetto della possessoria radicata da questa procedura;
- che in data 19 giugno 2023 è pervenuta l'ordinanza dove il Giudice Bertolino, a conclusione del procedimento, ha ritenuto di respingere la tutela possessoria invocata, ritenendo provato quanto asserito da controparte, ovvero che il cancello sarebbe stato eretto diversi anni prima del ricorso, circostanza inverosimile avendo presentato la perizia

depositata in atti dal geom. Gregorio che non contiene nelle immagini ivi incluse alcun ostacolo né cancello all'accesso;

- che l'avv. Calosso, vista l'ordinanza, ne sconsigliava il reclamo;
- che si conveniva che, visto il dettato normativo, un'azione risarcitoria avrebbe rappresentato necessariamente una modifica del piano la scrivente unitamente al legale ha deciso di coltivare la transazione della controversia tentando di ottenere, quantomeno, l'elettrificazione dei cancelli a carico del sig. xxx e il citofono sul primo pilastro, oltre ad un concorso per le spese legali;
- che nelle more e prima di poter rimettere l'immobile in vendita era necessario verificare la legittimità dei manufatti, non presenti nella perizia depositata, e richiedere un aggiornamento del prezzo di vendita in base al nuovo assetto e al tempo trascorso (all. 2 perizia di aggiornamento) che porta il nuovo valore di vendita aggiornato ad euro 136.500,00;
- che i rapporti tra le parti finalizzati a trovare una soluzione conciliativa della vicenda si sono trascinati sino all'estate e solo a settembre è stato possibile sottoscrivere la scrittura allegata sub. 3 voluta da controparte, in concreto non opponibile ai terzi;
- che la scrivente, prudenzialmente, ha voluto attendere la definizione della questione cancelli e transazione prima di redigere il bando di vendita a causa dell'aleatorietà circa le notizie da inserire al riguardo;
- che, pertanto, il sottoscritto OCC intende procedere alla vendita degli immobili sopra descritti, rinviando alla relazione peritale allegata in ordine alla sua migliore identificazione e descrizione contestualmente chiedendo la modifica delle condizioni di vendita con applicazione dell'art. 107 co .1 con vendita competitiva telematica sincrona adeguatamente



pubblicizzata sul sito del Tribunale, su astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita, applicando prezzo base d'asta il prezzo di euro 136.500,00 con rilanci minimi di euro 2.000,00, trasferimento del bene tramite rogito notarile;
Tutto ciò premesso e rilevato, l'esponente, visti gli artt. 107 e 108 l. fall.,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di disporre la vendita del bene immobile descritto in premessa, disponendone le modalità, secondo le disposizioni dell'art. 107, comma 1°, 1. fall. alle condizioni indicate in premessa.

Con Ossequio.

Torino, 8 ottobre 2025

Il curatore

(Dott.ssa Cristina Lanzo)

In allegato:

all.1) Relazione Tecnica Estimativa redatta dal geom. Michele Gregorio;

all.2) Relazione Tecnica Estimativa redatta dal geom. Michele Gregorio di aggiornamento;

