



TRIBUNALE DI IVREA

Sezione Procedure Concorsuali

Liqu.ne Giud. n. 43/2024: |



Giudice Delegato: **dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **dott. Alberto Miglia** - con studio in Torino

via San Dalmazzo, 24 - tel. 011/50.91.524 - fax 011/50.91.535

e-mail alberto.miglia@ddea.it

N. 15 – Istanza di autorizzazione alla vendita delle quote pro indiviso di beni immobili siti in Balangero (TO), mediante procedura competitiva ex art. 216, comma 1° CC.II., in conformità alla previsione del programma di liquidazione

Illusterrissimo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

PREMESSO CHE

□ con sentenza in data **21 novembre 2024** (depositata in cancelleria in data 2.12.2024) il Tribunale di Ivrea ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società

□ all'attivo patrimoniale risultano acquisite le quote di comproprietà delle seguenti unità immobiliari:

- **quota di 1/2 pro indivisa dell'immobile sito in Balangero (TO), via Torino n. 53**, costituito da n. 3 unità abitative ed n. 1 autorimessa, nello specifico:





- **alloggio** al piano terreno, composto da monolocale con servizio wc, censito al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 10, particella 740, sub. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 26 mq., via Torino n. 53/C, piano T, rendita Euro 63,52=;
- **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 10, particella 740, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale totale 26 mq., via Torino n. 53/C, piano T, rendita Euro 83,67=;
- **alloggio** al piano primo, composto da: camera, cucina, bagno e antibagno, balcone con piccolo ripostiglio, censito al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 10, particella 740, sub. 6, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq., via Torino n. 53/C, piano 1, rendita Euro 127,05=;
- **alloggio** al piano primo, composto da: tinello con cucinino, camera, bagno disimpegno, veranda con affaccio su balcone, nonché un disimpegno e un ripostiglio staccati ricompresi nel fabbricato dirimettaio, il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 10, particella 738, sub. 11, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 66 mq., via Torino n. 53/B, piano 1, rendita Euro 190,57=;
- **quota di 1/4 pro indivisa dell'immobile sito in Balangero (TO), viale Copperi n. 35**, costituito da n. 2 unità abitative, n. 5 autorimesse, tettoia, appezzamento di terreno a sedime stradale (tratto di via 1° Maggio) e terreno agricolo, nello specifico:
 - **alloggio**, composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, tinello, n. 2 balconi al piano rialzato, portico al piano terreno, cantina al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T-S1, rendita Euro 839,24=;



- **alloggio**, composto da: corridoio, studio, tre camere, doppi servizi, cucina, soggiorno, terrazzo, due balconi al piano primo, tre cantine, locale caldaia al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 255 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1-1, rendita Euro 1.097,47=; immobile risulta gravato da ipoteca volontaria, come meglio dettagliato nella relazione di stima;
- **autorimessa** al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale totale 45 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1, rendita Euro 102,26=;
- **autorimessa** al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 20 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1, rendita Euro 65,07=;
- **tettoia aperta** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 1, categoria C/7, classe U, consistenza 249 mq., superficie catastale totale 299 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 617,27=;
- **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 14 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 139,44=;
- **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 31 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 55,78=;
- **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 55,78=;





- **terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del comune di Balangero al Foglio 20, particella 901, seminativo irriguo arborato, classe 02, are 06.25, R.D. Euro 5,49, R.A. Euro 5,00=;

□ su incarico dello scrivente, il perito estimatore ing. Gaetano MAISANO¹ ha provveduto a fornire un giudizio di stima (in atti) in relazione al probabile valore di realizzo delle suddette quote *pro indiviso* della piena proprietà di immobili appartenenti al debitore, Signor , ubicati in Balangero, proponendo - tenuto conto dell'ubicazione degli immobili e delle percentuali delle quote di proprietà pro indiviso (1/2 e 1/4) - soluzioni di vendita **in due lotti distinti**:

- **LOTTO A**: piena proprietà di 1/2 *pro indiviso* di unità immobiliari ubicate in Balangero (TO), via Torino n. 53/B e n. 53/C, valore di stima pari ad **Euro 30.000,00=**;
- **LOTTO B**: piena proprietà di 1/4 *pro indiviso* di unità immobiliari ubicate in Balangero (TO), viale Giuseppe Copperi n. 35 nonché la quota di 1/4 pro indiviso della piena proprietà di terreno agricolo, valore di stima pari ad **Euro 62.000,00=**;

□ ai sensi dell'art. 197 CC.II. è stata richiesta la trascrizione, sui suddetti beni immobili, della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso il competente Ufficio del Territorio (Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 – **allegato n. 1**);

□ l'esponente, pertanto - in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione dell'attivo (in atti) e rinviando alla relazione peritale in ordine alla loro migliore identificazione e descrizione - intende procedere all'alienazione **in due lotti distinti** delle quote *pro indiviso* delle

¹ Con provvedimento in data 30.01.2025 il Giudice Delegato dott.ssa Meri Papalia ha autorizzato la nomina dell'ing. Gaetano MAISANO, quale perito incaricato a procedere alla valutazione dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo della liquidazione (cfr. istanza n. 4 – in atti).





sudette unità immobiliari, mediante procedura competitiva ex artt. 213 e 216 CCII, al fine di individuare l'aggiudicatario; più in dettaglio:

➤ viene proposta la formazione di **due lotti distinti** (LOTTO A e LOTTO B) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, vincoli, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, in base ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali, assumendo quale prezzo base d'asta per il primo esperimento l'importo indicato in perizia pari a:

▪ **LOTTO A**: piena proprietà di 1/2 *pro indiviso* di unità immobiliari ubicate in Balangero (TO), via Torino n. 53/B e n. 53/C:

- **PREZZO BASE: Euro 30.000,00=;**
- **OFFERTA MINIMA: Euro 22.500,00=;**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00=;**

▪ **LOTTO B**: piena proprietà di 1/4 *pro indiviso* di unità immobiliari ubicate in Balangero (TO), viale Giuseppe Copperi n. 35 nonché la quota di 1/4 *pro indiviso* della piena proprietà di terreno agricolo:

- **PREZZO BASE: Euro 62.000,00=;**
- **OFFERTA MINIMA: Euro 46.500,00=;**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00=;**

come da condizioni generali di cui alla bozza di avviso di vendita allegato (allegato n. 2);

□ da ultimo lo scrivente precisa come non sia stato ancora possibile procedere alla nomina del Comitato dei Creditori, per cui - in virtù del combinato disposto degli artt. 129, comma 2 e 140, comma 4 CC.II. - si ritiene che la S.V. possa provvedere in merito alla presente istanza.

○ ○ ○





Ciò premesso, lo scrivente curatore presenta

ISTANZA

affinché la S.V. Illustrissima voglia disporre in merito a quanto sopra esposto, autorizzando il sottoscritto curatore a procedere alla vendita dei **due lotti distinti (LOTTO A e LOTTO B)** come sopra descritti, con la modalità ed alle condizioni indicate nella bozza di avviso di vendita.



Con osservanza.

Torino, 14 ottobre 2025

Il Curatore

Alberto Miglia



ALLEGATI:

1. nota di trascrizione sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale;
2. avviso di vendita (in bozza).

