Visto agli atti
In data: 19/06/2025

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 219/2023:

Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia Giusta
Curatore: Dott. Marina Antonelli
Comitato dei Creditori: –

Informativa al Giudice Delegato su autorizzazione del Comitato dei Creditori alla vendita degli immobili con procedura competitiva in modalità telematica

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta, Dott.ssa Marina Antonelli, nominata Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

premesso che

- nell'attivo della procedura sono ricaduti alcuni beni immobili siti nel Comune di Pinerolo (TO), meglio descritti nelle perizie immobiliari redatte dal Geom. Vincenzo Petrillo e suddivisi nei seguenti due lotti:

LOTTO 1: individuato quale "Cespite A" nella perizia di stima (*cfr. allegato 1*) - Diritto di piena proprietà dell'area urbana edificabile, di un locale deposito, di quattro posti moto e tre terreni ubicati nel Comune di PINEROLO (TO) – Via Vigone n.45/47.

Il presente lotto di vendita è costituito da:

- un'area urbana edificabile di mq catastali 357 entrostante area recintata condominiale del complesso edilizio denominato "*Nuovo Borgo*" **(Bene n.1);**
- un locale deposito ubicato al primo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio e denominato "*Nuovo Borgo*" **(Bene n.2)**;
- quattro posti moto contigui fra loro ubicati al secondo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio, denominato "*Nuovo Borgo*" **(Beni dal n.3 al n.6);**
- tre aree urbane assoggettate ad uso pubblico, esterne al perimetro di edificazione del Condominio "Nuovo Borgo" **(Beni dal n.7 al n.9).**

PREZZO BASE D'ASTA pari a € 17.400,00 - PREZZO MINIMO pari a € 13.050,00 – AUMENTI MINIMI pari a € 500,00.

Firmato Da: Marina Antonelli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1316aff
Firmato Da: GIUSTA MAURIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 45b622496b29d94f
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2: (*cfr. allegati 2-3*) - Diritto di piena proprietà di unità immobiliare a uso ufficio ubicata nel Comune di PINEROLO (TO) – Via Bignone n. 85, a seguito di subentro nel contratto di leasing in corso alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale e riscatto con atto notarile stipulato in data 5.5.2025.

PREZZO BASE D'ASTA pari a € 122.000,00 - PREZZO MINIMO pari a € 91.500,00 – AUMENTI MINIMI pari a € 2.000,00.

- in relazione al Lotto 2 si evidenzia che l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo registrato presso l'Ufficio territoriale di Pinerolo (durata della locazione in sei anni dal 01/03/2021 al 28/02/2027, rinnovabili per uguale periodo salve disdette, con canone annuo di € 4.800,00 oltre IVA in dodici rate mensili da € 400,00 oltre IVA);

- il contratto di locazione prevede quanto segue: "*Art. 18 – Riscatto e prelazione: le parti convengono di applicare alla presente locazione le disposizioni, come in vigore alla data della stipula del presente atto, contenute negli artt. 38, 39, 40 l. 392/1978. Pertanto, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetteranno al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi delle norme sopra richiamate*";

- pur a fronte dell'orientamento giurisprudenziale che notoriamente esclude la compatibilità della prelazione legale alle procedure di vendita concorsuali, si registrano alcuni precedenti di legittimità che riconoscono al conduttore il diritto di prelazione, ove questo sia espressamente previsto nel contratto di locazione (Cass. 2576/2004; Cass. 1808/2013);

- di conseguenza, il bando prevede l'eventuale esercizio del diritto di prelazione (da esercitarsi nel termine di 60 giorni, come imposto dall'art. 38, comma 3, l. 392/1978, richiamato nel contratto di locazione), in conformità con gli orientamenti sopra richiamati e soprattutto nell'ottica di scongiurare rischi di impugnazioni e/o reclami da parte del conduttore nell'ambito della procedura di vendita;

- il programma di liquidazione approvato prevede che le vendite vengano effettuate ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII tramite procedure competitive con modalità telematiche.

Firmato Da: Marina Antonelli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1316aff

Firmato Da: GIUSTA MAURIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 45b622496b29d94f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto ciò premesso, la scrivente

informa la S.V. Ill.ma che

il Comitato dei Creditori (*cfr. allegato 5*) ha autorizzato:

- la vendita dei lotti immobiliari sopra descritti secondo i termini e le modalità indicati nell'allegato bando di vendita (*cfr. allegato 4*), tramite procedure competitive con modalità telematica asincrona mediante il portale delle vendite pubbliche, con gestore delle vendite la società Astalegale.net Spa;
-
-
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Con osservanza.

Torino, 18.6.2025

Allegati:
1 – perizia Lotto 1
2 – perizia Lotto 2
3 – integrazione perizia Lotto 2
4 – bando di vendita
5 – autorizzazione del Comitato dei Creditori

IL CURATORE
Dott.ssa Marina Antonelli

Firmato Da: Marina Antonelli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1316aff
Firmato Da: GIUSTA MAURIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 45b622496b29d94f
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009