

TRIBUNALE DI TORINO

- Sez. VI Civile -

Liquidazione Giudiziale: n. 315/2024 [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Avv. Cecilia Ruggeri

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE
ALLA VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI AI SENSI
DELL'ART. 216 CCII**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Curatore,

PREMESSO CHE:

- nell'attivo della liquidazione giudiziale è confluito il seguente compendio immobiliare, con le caratteristiche sotto indicate:

Comune di Torino - Via Sant'Anselmo n. 19bis/D (ingresso negozio) e n. 19bis/E (ingresso laboratorio).

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Compendio immobiliare costituito da un laboratorio e da un negozio al piano terreno (primo fuori terra) tra loro comunicanti, oltre a due locali al piano interrato; articolato in:

A) laboratorio composto da un locale fronte strada, spogliatoio con servizi igienico, cortile in parte coperto con tettoia, locale suddiviso con parete



interna e altro locale, oltre a deposito al piano interrato con accesso da scala interna e a cantina con accesso da vano scala condominiale (particelle graffate n. 198 sub 4 e n. 199 sub 1 e particella n. 198 sub 5);

B) negozio composto da due locali comunicanti oltre a latrina esterna (particella n. 198 sub 3).

Il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 255.

INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le predette entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1304 - particelle n. 198 sub 4 graffata con n. 199 sub 1, via S. Anselmo n. 19bis, piano T [in realtà: T-S1], zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza metri quadrati 64, superficie catastale totale metri quadrati 122, rendita euro 161,96, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 22 marzo 2006 Pratica n. TO0124127 (n. 64151.1/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 64 sub 1 graffato con Foglio 1304, particella n. 198 sub 4 (già Foglio 188, particelle graffate n. 59 sub 4 e n. 64 sub 1);

- particella n. 198 sub 5, via S. Anselmo n. 19bis, piano T [in realtà: T-S1], zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza metri quadrati 65, superficie catastale totale metri quadrati 84, rendita euro 194,70, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 febbraio 2006 Pratica numero TO0071310 (n. 34996.5/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 59 sub 5 e da successiva Variazione per aggiornamento planimetrico del 15 luglio 2016 Pratica n. TO0247720 (n. 97399.1/2016);

- particella n. 198 sub 3, via S. Anselmo n. 19bis, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza metri quadrati 33, superficie catastale totale metri quadrati 49, rendita euro 518,11, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 febbraio 2006 Pratica numero TO0071310 (n. 34994.3/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 59 sub 3.

**DIFFORMITA' CATASTALI, INTESTAZIONI DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Le unità immobiliari classate come laboratorio (categoria C/3) sono tuttora intestate a [REDACTED], per la proprietà di ½ ciascuno, verosimilmente per ineseguita voltura dei titoli di provenienza in capo ai danti causa della società in Procedura (cfr. capitolo "Titoli di provenienza" nel prosieguo della trattazione).

L'unità immobiliare classata come negozio (categoria C/1) è intestata a [REDACTED] sede in Torino, codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Oltre alla correzione dell'indirizzo e dell'intestazione catastale delle unità classate come laboratorio (cat. C/3), l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi (sia in termini di onorari professionali, sia in termini di oneri fiscali e tributi catastali) correlati alla predisposizione della denuncia di variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica del compendio immobiliare che verrà predisposta per il tramite dello scrivente. Il tutto con la precisazione che dalla variazione sopra indicata potranno scaturire aumenti della/e rendita/e catastale/i.

– le unità immobiliari sopra descritte sono state valutate dal perito della procedura in complessivi € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00); nella determinazione del corrispettivo il perito ha tenuto conto degli oneri di cui l'aggiudicatario dovrà farsi carico per la regolarizzazione edilizia meglio descritta in perizia (**doc. 1 - perizia Ing. Crepaldi**).

– **nel Programma di liquidazione ex art. 213 CCII del 03/11/2025, approvato in data 10/11/2025 (doc. 2 - programma di liquidazione ex art. 213 CCII), si prevedeva la vendita di tali immobili, con procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII, secondo le modalità di seguito riportate, che costituiscono un riepilogo del più dettagliato regolamento di vendita allegato alla presente (doc. 3 - regolamento vendita) :**

"Vista la Circolare della Sezione procedure concorsuali del 5 Giugno 2025, si propone di mettere in vendita l'immobile sopradescritto con procedura

competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII, secondo il seguente regolamento di vendita :

i) viene proposta la formazione di un unico lotto;

ii) viene proposta la vendita del singolo lotto immobiliare a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, con tutti i diritti e obblighi derivanti dalla convenzione edilizia e con particolare riferimento a quanto più ampiamente illustrato negli elaborati peritali di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche;

iii) le eventuali regolarizzazioni relative ai lotti immobiliari sono poste a cura ed a carico dell'aggiudicatario. Si specifica che per ciò che attiene alla regolarizzazione catastale questa dovrà essere effettuata dopo l'aggiudicazione definitiva ed il saldo prezzo e prima del rogito notarile di trasferimento (con spese a carico dell'aggiudicatario, così come indicate in perizia e nel redigendo avviso di vendita, ed a cura del perito della Procedura);

iv) prezzo base d'asta, secondo la stima effettuata dal Perito della Procedura, indicato come segue: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00) per il Lotto unico , con presentazione di offerte cauzionate con modalità telematiche (10% del prezzo offerto) e svolgimento dell'udienza di apertura delle buste ed eventuale gara successiva per la vendita con modalità telematica mediante il gestore Astalegale.net spa – www.spazioaste.it da svolgersi avanti il Curatore;



v) fissazione delle modalità e del termine di pagamento del saldo prezzo entro 30 giorni dall'aggiudicazione;

vi) indicazione del termine per l'atto notarile di vendita nel limite di 60 giorni dopo il saldo prezzo (comprensivo delle spese di trasferimento e di regolarizzazione di cui sopra) che verrà stipulato dal notaio Alessandro Scilabra, con studio in Torino, corso Inghilterra 45, già noto all'ufficio e con esperienza specifica in materia, il quale ha dato la disponibilità a prestare la propria opera professionale, secondo il preventivo che si allega (doc 3);

viii) pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, oltre che sul PVP, sui seguenti siti: www.astelegale.net , www.astegiudiziarie.it e www.tribunale torino.it;

ix) previsione in base alla quale gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita (compensi e oneri notarili, trascrizione, voltura catastale, bolli su copie autentiche, spese di cancellazione dei gravami, costi notarili e fiscali del verbale di aggiudicazione, etc.) sono posti a carico dell'acquirente.

x) Ribassi fino al 25% del prezzo base d'asta ad ogni tentativo infruttuoso di vendita. "

- Per quanto attiene alla tempistica si prevede che le operazioni di vendita abbiano inizio nel secondo trimestre del 2026; a tal fine il Curatore specifica che entro il 2026 verrà effettuato almeno un esperimento di vendita ed almeno due per gli anni successivi;

- Si precisa che i costi notarili (doc. 4 - preventivo notaio Scilabra) sono

posti a carico dell'aggiudicatario come da regolamento di vendita (doc. 3 - regolamento vendita) e redigendo avviso di vendita;

- nella presente Procedura non è stato possibile procedere alla formazione del comitato dei creditori, in quanto nessuno ha dato la propria disponibilità in tal senso;
- atteso quanto previsto dall'art. 140, comma IV, CCII, in assenza del comitato dei creditori, il G.D. può provvedere in merito all'istanza in oggetto.

Tutto quanto premesso,
il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V., visto l'art. 216 CCII, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato il 10/11/2025, voglia disporre la vendita dei sopra descritti beni immobili, secondo la modalità della vendita competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII da effettuarsi con modalità telematica asincrona (gestore della vendita Astalegale.net e pubblicità sul PVP e sui seguenti siti: www.astelegale.net , www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it) da svolgersi avanti il Curatore e successivo atto notarile di trasferimento dell'immobile che verrà stipulato dal notaio Alessandro Scilabra, con studio in Torino, come da regolamento allegato.

Si allega in copia:

1. perizia Ing. Crepaldi;
2. programma di liquidazione *ex art. 213 CCII*;
3. regolamento vendita;
4. preventivo Notaio.

Con osservanza.
Torino, 27 Marzo 2026.

**Il Curatore
Avv. Cecilia Ruggeri**

