

Visto si autorizza
In data: 31/05/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta Civile

Liquidazione Giudiziale n. 144/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Avv. Alessandra Giovetti

*

Atto del Curatore n. 21

Istanza di autorizzazione alla vendita di beni immobili ai sensi dell'art. 216, 1°

comma, CCII con modalità telematiche

Illustrissimo Giudice Delegato,

la sottoscritta Avv. Alessandra Giovetti del Foro di Torino (C.F. GVT LSN 66S48 L219Y), con Studio in Torino, Corso Marconi n. 10, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

espone quanto segue.

1. Con sentenza depositata il 21.07.2023, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di [REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED] GIULIANA (di seguito, la "Procedura" o "Liquidazione Giudiziale").
2. Come segnalato nel programma di liquidazione depositato in data 14.12.2023 (in seguito "Programma di Liquidazione"):
 - a. ad oggi non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori;
 - b. nell'attivo della Procedura sono ricaduti i seguenti beni immobili (in seguito, congiuntamente, "Immobili"):
 - i. Piena Proprietà di complesso residenziale e terreni pertinenziali in fase di ristrutturazione da costituirsi in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via San Giovanni Bosco n.17 – ("CESPITE A");
 - ii. Piena Proprietà di unità immobiliari costituite da alloggi con pertinenze ed autorimesse formanti un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23 – ("CESPITE B");
 - iii. Piena Proprietà di immobile bifamiliare e pertinenze ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Carlo Alberto n. 42 – ("CESPITE C");



- iv. Piena Proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso negozio ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Leini 2-4-21 – (“CESPITE D”);
- v. Piena Proprietà di unità immobiliari a destinazione d'uso box autorimesse ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Brunelleschi n.2 – (“CESPITE E”):

LOTTO	CATASTO (TERR./FABBR.)	COMUNE, INDIRIZZO	FG	PART.	SUB.	CAT.	VALORE DI PERIZIA
1 (Cespite A)	Complesso edilizio in ristrutturazione e terreni *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via S. Giovanni Bosco n. 45	25	10	109	A/2	€ 310.000
					112	C/6	
					113	F/4	
2 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	25	10			€ 91.500
				22			
				452			
3 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	25	44			€ 88.000
				93			
				96			
4 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	37	A/3	€ 87.000
					9	C/6	
5 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	45	A/3	€ 88.000
					12	C/6	
6 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	36	A/3	€ 66.500
					8	C/6	
7 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	43	A/3	€ 12.600
					10	C/6	



		23					
8 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	30	C/6	€ 8.600
9 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	31	C/6	€ 8.600
10 (Cespite B)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	26	989	32	C/6	€ 9.200
11 (Cespite C)	FABB. *** Piena Proprietà	San Benigno C.se (TO) Via C. Alberto n. 42	28	179	5 6 7 8	A/2 A/2 C/6 C/6	€ 216.500
12 (Cespite D)	FABB. *** Piena Proprietà	Settimo T.se (TO) Via Leini n. 21 - 2/4	32	1128	6	C/1	€ 130.000
13 (Cespite E)	FABB. *** Piena Proprietà	Settimo T.se (TO) Via Brunellesch i n. 2	32	787	24	C/6	€ 7.300
14 (Cespite E)	FABB. *** Piena Proprietà	Settimo T.se (TO) Via Brunellesch i n. 2	32	787	30	C/6	€ 7.300

3. Per detti Immobili non era stato possibile indicare nel Programma di Liquidazione le condizioni di vendita, essendo all'epoca l'esponente Curatore in attesa delle valutazioni di stima da parte del perito nominato.
4. Il Perito ha trasmesso le proprie relazioni di stima in data 16.5.2024 ("**Perizie**" – **Allegato 1**) ed è quindi ora possibile procedere all'alienazione degli Immobili mediante procedura competitiva *ex art. 216, primo comma, CCII* ("**Procedura di Vendita**").
5. Come anticipato nel Programma di Liquidazione, in ragione dell'ubicazione e della numerosità degli Immobili, come espressamente consentito dall'art. 216, co. 2 CCII, la scrivente intende procedere alla vendita con l'ausilio di soggetto specializzato,



individuato in Abilio S.p.A. (“**Abilio**”), noto all’Ufficio.

6. Abilio ha fatto pervenire la bozza di incarico che si allega (“**Incarico Abilio**” – **Allegato 2**) che, in sintesi, prevede quanto segue:

- OMISSIS -

di **[REDACTED]**).

7. La scrivente ha inoltre predisposto:
- (i) il testo del bando di vendita, disciplinante le condizioni della Procedura di Vendita *ex art. 216, 1° comma, CCII* (in seguito, “**Bando di Vendita**” – **Allegato 3**), che si terrà, come per legge, mediante asta telematica (asincrona), con precisazione che detto testo potrebbe subire modifiche da parte del soggetto specializzato Abilio, senza tuttavia che ne venga alterata la sostanza;
 - (ii) bozza del testo del contratto di cessione, che costituisce allegato e parte integrante del Bando di Vendita, disciplinante le condizioni di trasferimento degli Immobili (All. 3 cit.), con precisazione che detto testo potrebbe subire modifiche da parte del Notaio Designato, senza tuttavia che ne venga alterata la sostanza.
8. Rinviando alla lettura dei documenti allegati, si segnala che è stato previsto quanto segue:
- (i) quale oggetto della Procedura di Vendita, tutti gli Immobili ricaduti



nell'attivo della Procedura, suddivisi in n. 14 lotti;

- (ii) un prezzo base d'asta (in seguito "**Prezzo Base**") pari al valore individuato dal Perito per ciascuno degli Immobili, e ritenendo comunque efficaci le offerte comprese tra il 75% ed il 100% del Prezzo Base ("**Offerta Minima**"), oltre oneri di vendita;
 - (iii) l'obbligo degli offerenti di versare una cauzione infruttifera di interessi pari al **20%** dell'importo offerto;
 - (iv) lo svolgimento della Procedura di Vendita con modalità **telematica asincrona**, con individuazione di Abilio quale gestore della vendita telematica;
 - (v) in caso di aggiudicazione, la stipula dei successivi atti notarili di cessione degli Immobili avanti a Notaio designato dalla Liquidazione Giudiziale e quindi scelto dalla Procedura ("**Notaio Designato**"), con esecuzione da parte di detto Notaio di tutti gli incombeni conseguenti (ivi inclusa l'effettuazione degli adempimenti materiali di cancellazione dei gravami sugli Immobili a seguito di ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII) e con spese a carico dell'aggiudicatario;
 - (vi) l'effettuazione di adeguate pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet individuati dal soggetto specializzato Abilio; inoltre, al fine di massimizzare la pubblicità della Procedura di Vendita è prevista l'effettuazione di pubblicità c.d. commerciale da parte di Abilio e la comunicazione del Bando di Vendita ai soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto degli Immobili.
9. Il primo tentativo di vendita verrà fissato non appena comunicato il provvedimento autorizzativo alla presente istanza, tenuto conto del termine di pubblicità minimo di legge di 30 giorni indicato nel Bando di Vendita.
10. In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il Curatore chiede di essere sin d'ora autorizzato ad effettuare ulteriori [redacted] tentativi di vendita (e così, in totale, esperire [redacted] tentativi di vendita, come per legge), con progressiva riduzione del Prezzo Base e dell'Offerta Minima del 25% [redacted] invariate tutte le ulteriori condizioni di cui al Bando di Vendita ed al contratto di cessione.
11. Gli esperimenti successivi al primo verranno fissati entro un intervallo di tempo compreso tra giorni 45 e giorni 60 dal precedente.
12. Sull'esito di ciascuno di essi il Curatore relazionerà il Giudice Delegato con separata informativa.



13.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, non essendosi potuto procedere all'indicazione delle condizioni di vendita degli Immobili nel Programma di Liquidazione e non essendo stato possibile costituire il Comitato dei Creditori per indisponibilità dei creditori a ricoprire tale ruolo,

chiede

all'III.mo Giudice Delegato di essere autorizzata

- (i) a dar corso alla Procedura di Vendita (*ex art. 216, I e IV comma, CCII - mediante asta telematica*) avente ad oggetto gli Immobili descritti in premessa, nei termini di cui alla sopra estesa istanza e alle Perizie e secondo il Bando di Vendita e relativi allegati (All. 1 e 3 cit.), con ogni conseguente incombente;
- (ii) individuare quale soggetto specializzato per la vendita e quale gestore della vendita telematica, per le attività indicate al precedente punto 6, Abilio S.p.A., alle condizioni di cui all'Incarico Abilio (All. 2 cit.) alla sottoscrizione del quale con la presente si richiede di essere autorizzati.

Con la precisazione che del Bando di Vendita verrà data notizia (ai soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto) e ai creditori ipotecari iscritti sugli Immobili, come risultanti dalle perizie del geom. Petrillo in atti, in osservanza del disposto dell'art. 216, comma secondo, CCII.

Con la massima osservanza.

Si allegano:

Allegato 1: Perizie (senza allegati)

Allegato 2: Incarico Abilio e relativi allegati

Allegato 3: Bando di Vendita Immobili, con allegata bozza del contratto di cessione.

Torino, 27.05.2024

IL CURATORE

Avv. Alessandra Giovetti

