

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta Civile

Liquidazione Giudiziale n. 144/2023

**“GIOVANNI S.A.S. di BALOCCO ANGELO, BALOCCO MARIO e
FORNARESIO GIULIANA nonché di BALOCCO MARIO, BALOCCO ANGELO
e FORNARESIO GIULIANA”**

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Avv. Alessandra Giovetti

*

Atto del Curatore n. 42

Istanza di autorizzazione alla vendita di beni immobili

ai sensi dell'art. 216, 1° comma, CCII

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.

*

PREMESSE

1. Con sentenza depositata il 21.07.2023, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di GIOVANNI S.A.S. di BALOCCO ANGELO, BALOCCO MARIO e FORNARESIO GIULIANA nonché dei soci illimitatamente responsabili BALOCCO MARIO, BALOCCO ANGELO e FORNARESIO 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. 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”).

*

I TENTATIVI DI VENDITA ESPERITI.

3. Giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma del 31.5.2024, sono state esperite n. 3 procedure competitive di vendita degli Immobili (suddivisi in singoli lotti), i cui esiti sono stati rappresentati alla S.V. Ill.ma giuste informative ex art. 216, 9° comma, CCII (ed ex art. 5.14 del Bando di Vendita) in atti (depositate in data 19.7.2024, 25.9.2024 e 20.12.2024), come di seguito si riassume in tabella:

LOTTO	IMMOBILE	INDIRIZZO	VALORE DI PERIZIA	VALORE DI AGGIUDICAZIONE
1 (Cespite A)	Complesso edilizio in ristrutturazione e terreni	San Benigno C.se (TO) Via S. Giovanni Bosco n. 45	€ 310.000	Nessuna offerta
2 (Cespite B)	Appartamento e garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 91.500	€ 83.610
3 (Cespite B)	Appartamento e garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 88.000	€ 66.000
4 (Cespite B)	Appartamento e garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 87.000	€ 80.000
5 (Cespite B)	Appartamento e garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 88.000	€ 84.000
6 (Cespite B)	Appartamento e garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 66.500	€ 63.000
7 (Cespite B)	garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 12.600	€ 7.100
8 (Cespite B)	garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 8.600	€ 3.800
9 (Cespite B)	garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 8.600	Nessuna offerta



10 (Cespite B)	garage	San Benigno C.se (TO) Via Chivasso n. 23	€ 9.200	€ 4.000
11 (Cespite C)	Appartamento e garage bifamiliare	San Benigno C.se (TO) Via C. Alberto n. 42	€ 216.500	€ 192.000
12 (Cespite D)	Immobile ad uso commerciale	Settimo T.se (TO) Via Leini n. 21 - 2/4	€ 130.000	€ 172.000
13 (Cespite E)	garage	Settimo T.se (TO) Via Brunelleschi n. 2	€ 7.300	Nessuna offerta
14 (Cespite E)	garage	Settimo T.se (TO) Via Brunelleschi n. 2	€ 7.300	Nessuna offerta

4. Nell'ambito dei tre tentativi di vendita realizzati come da autorizzazione, gli immobili non aggiudicati ed in relazione ai quali non sono pervenute offerte ("Immobili Residui") sono i seguenti:

- ❖ **EX LOTTO 1 - ASTA N. 23944:** immobile in costruzione in San Benigno Canavese (TO), Via San Giovanni Bosco n. 17 – 45 (c.d. Cespite A).

Offerta Minima prevista nell'ultimo tentativo di vendita: € 130.782,00

Dati catastali

CATASTO (CT./CF)	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
CF	-	25	10	109	A/2	INTERA 1/1
				112	C/6	INTERA 1/1
				113	F/4	INTERA 1/1
CT	-	25	10	-	T	INTERA 1/1
			22	-	T	INTERA 1/1
			452	-	T	INTERA 1/1
			44	-	T	INTERA 1/1
			93	-	T	INTERA 1/1
			96	-	T	INTERA 1/1

- ❖ **EX LOTTO 9 – ASTA N. 23952:** autorimessa in San Benigno Canavese (TO), Via Chivasso 23 (c.d. Cespite B.8).

Offerta Minima prevista nell'ultimo tentativo di vendita: € 3.629,00

Dati catastali

CATASTO (CT./CF)	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
CF	-	26	989	31	C/6	INTERA 1/1



- ❖ **EX LOTTO 13 – ASTA N. 23956:** autorimessa in Settimo Torinese (TO),
Via Brunelleschi n.2 – (c.d. Cespite E.1).

Offerta Minima prevista nell'ultimo tentativo di vendita: **€ 3.080,00**

Dati catastali

CATASTO (CT./CF)	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
CF	-	32	787	24	C/6	INTERA 1/1

- ❖ **EX LOTTO 14 – ASTA N. 23957:** autorimessa in Settimo Torinese (TO),
Via Brunelleschi n.2 – (c.d. Cespite E.2).

Offerta Minima prevista nell'ultimo tentativo di vendita: **€ 3.080,00**

Dati catastali

CATASTO (CT./CF)	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PROPRIETA'
CF	-	32	787	30	C/6	INTERA 1/1

5. Il valore complessivo dell'Offerta Minima prevista nell'ultima procedura competitiva di vendita in relazione agli Immobili Residui era pari ad **euro 140.571,00.**
6. Nell'istanza di vendita autorizzata era segnalato quanto segue: *“ove anche il terzo tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, la scrivente si riserva di valutare l'opportunità di proseguire nei tentativi di vendita con ribasso maggiore rispetto a quello indicato al punto 10 [ossia il 25%] ovvero di rinunciare alla liquidazione di tutti o di parte degli Immobili ai sensi dell'art. 213, comma secondo, CCII (anche in considerazione dei pesi gravanti sui singoli beni), formulando apposita istanza autorizzativa”.*

*

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PERVENUTA.

7. In data 28.1.2025 è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto con impegno a partecipare alla procedura competitiva di vendita avente ad oggetto tutti gli Immobili Residui, da porsi in vendita in unico lotto (“Offerta Irrevocabile” o “Offerta” - Allegato 1).
8. Per una approfondita disamina dei termini dell'Offerta Irrevocabile si rinvia alla lettura integrale del predetto documento, che prevede, in estrema sintesi, quanto



segue:

- Offerente: **Architrave S.r.l.** CF/PIVA 08803670010 (“**Offerente**”)
- Oggetto dell’Offerta: gli **Immobili Residui**, da porsi in vendita in lotto unico
- Corrispettivo offerto: **euro 125.000,00** oltre Oneri di Vendita
- Cauzione: **euro 25.000,00** (pari al 20% del Corrispettivo) già versati a mezzo bonifico bancario
- Termine di irrevocabilità dell’Offerta: **30.04.2025**
- Altri termini e condizioni: accettazione ora per allora delle previsioni di cui ai bandi di vendita e relativi allegati già pubblicati e autorizzati (e quindi, vendita telematica a mezzo soggetto specializzato; “visto e piaciuto”; assenza di garanzie e responsabilità in capo alla Procedura etc); ferme eventuali modifiche necessarie in ragione della modificazione dei lotti e/o di fatti sopravvenuti.

*

LA NUOVA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

9. La scrivente ritiene opportuno e conveniente per la massa dei creditori esperire un ulteriore tentativo di vendita avente ad oggetto, in unico lotto, gli Immobili Residui, con previsione di euro 125.000,00 quale prezzo base, ossia il Corrispettivo offerto dall’Offerente. Ed infatti:
- la previsione di un unico lotto non è di detrimento per eventuali interessati posto che i lotti sono stati posti in vendita singolarmente per ben tre volte, senza che siano pervenute offerte nell’ambito delle relative procedure¹;
 - il corrispettivo offerto è superiore di ca. 20.000 euro rispetto al ribasso del 25% previsto per legge (che comporterebbe la possibilità di formulare offerte minime per euro 105.428,25);
 - ove perfezionata la vendita, la Procedura non avrebbe più alcun immobile (o altro bene) da liquidare, con contenimento delle spese prededucibili che maturano in relazione a ciascun immobile (IMU, spese condominiali etc) e, inoltre, potrebbero essere avviate le attività prodromiche alle operazioni di riparto e chiusura.

10. La scrivente ha pertanto predisposto:

¹ Si precisa che in data 29.1.2025 è pervenuta una manifestazione di interesse scritta per il Lotto 9 al corrispettivo di euro 3.000 (**Allegato 3.a**) a fronte della quale la scrivente ha informato l’interessato del ricevimento dell’Offerta Irrevocabile (**Allegato 3.b**) che, ove proporzionata come da punto 3.1 del Bando di Vendita prevede in ogni caso una valorizzazione del Lotto 9 superiore a quella oggetto della manifestazione di interesse menzionata.



- (i) il testo del bando di vendita, disciplinante le condizioni della quarta Procedura di Vendita *ex art. 216, 1° comma, CCII* (in seguito, “**Bando di Vendita**” – **Allegato 2**), 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. 2 cit.), con precisazione che detto testo potrebbe subire modifiche da parte del Notaio Designato, senza tuttavia che ne venga alterata la sostanza.
11. Rinviano alla lettura dei documenti allegati, che sono sostanzialmente i medesimi già utilizzati nei precedenti tentativi di vendita giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma, si segnala che è stato previsto quanto segue:
- (i) quale oggetto della Procedura di Vendita, tutti gli Immobili Residui, in unico lotto;
 - (ii) un prezzo base d’asta (in seguito “**Prezzo Base**”) pari al corrispettivo offerto dall’Offerente ossia pari ad euro 125.000,00 oltre oneri di vendita (e senza Offerta Minima);
 - (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, individuato nella dott.sa Caterina Bima di Torino (“**Notaio Designato**”), con esecuzione da parte di detto Notaio di tutti gli incumbenti 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.



12. La data della procedura di vendita verrà fissata 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 e del termine di irrevocabilità dell'Offerta al 30.04.2025.

* * * *

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, dato atto che non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori per indisponibilità dei creditori a ricoprire tale ruolo,

chiede

all'Ill.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 Residui in unico lotto, descritti in premessa, nei termini di cui alla sopra estesa istanza con ogni conseguente incombente;
- (ii) confermare quale soggetto specializzato per la vendita e quale gestore della vendita telematica Abilio S.p.A., alle condizioni di cui all'Incarico Abilio già conferito
- (iii) confermare quale Notaio Designato la dott.sa Caterina Bima, già individuata in relazione ai precedenti tentativi di vendita.

Con la precisazione che del Bando di Vendita verrà data notizia ai creditori ipotecari e privilegiati iscritti sugli Immobili Residui, 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: Offerta Irrevocabile

Allegato 2: Bando di Vendita Immobili Residui, con allegata bozza del contratto di cessione.

Allegato 3: comunicazioni intercorse con riferimento al Lotto 9

Torino, 30.01.2025

IL CURATORE

Avv. Alessandra Giovetti

