

VITTORIO ROSSO  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
Corso Galileo Ferraris 99  
10128 - Torino  
Tel. 011/561.88.52  
Fax 011/502.233  
E-mail [rosso@rvstudio.it](mailto:rosso@rvstudio.it)

**TRIBUNALE DI TORINO  
SEZIONE VI CIVILE FALLIMENTI**

Procedura composizione della crisi da sovraindebitamento  
**R.G. 11212/2021 VG**

Giudice: dott.ssa Vittoria NOSENGO – Liquidatore: dott. Vittorio ROSSO

Nella Procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento R.G. 11212/2021 VG, di cui al decreto del Tribunale di Torino con il quale è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio ex artt. 14-ter e segg. Legge 27/01/2012 n. 3, il sottoscritto liquidatore dott. Vittorio Rosso:

- vista la perizia estimativa redatta dall'Ing. Patrizia Massaro;
- visto il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 14-novies Legge 3/2012 della procedura in epigrafe redatto dal sottoscritto liquidatore, comunicato ai debitori ed ai creditori, depositato presso la Cancelleria in data 12/01/2023;
- vista la successiva variazione al programma di liquidazione comunicata ai debitori ed ai creditori e depositata presso la Cancelleria in data 17/05/2024;
- visto l'art. 14-novies, comma 2, legge 27/01/2012;
- rilevati gli esiti negativi dei precedenti tentativi di vendita e ritenuto doverosi ridurre il prezzo base,  
intende procedere alla vendita dei seguenti beni immobili attraverso una procedura competitiva con il sistema della raccolta di offerte ed eventuale successiva gara.

**LOTTO UNICO**

**Descrizione ed ubicazione beni**

nel Comune di **Pessinetto (TO)** – **Via Losa n. 79/A**, quota di proprietà pari ai 5/8 del seguente immobile:

- al piano primo (2° fuori terra), alloggio della superficie lorda di 60 mq circa, composto da ingresso, una camera, tinello con cucina ed un bagno.

\*\*\*

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 30, part. 226, sub. 4**, piano 1, via Losa, n. 79/A, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 60 mq., rendita € 202,45.

\*\*\*

**Regolamentazione Condominiale:**

Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fa parte.

Si segnala che lo stabile comprendente l'unità immobiliare oggetto di vendita non dispone di Regolamento di condominio.

\*\*\*

**Situazione occupazionale:**

L'immobile oggetto di vendita è attualmente abitato dai debitori e contrattualmente libero.

Lo stesso, in ogni caso, è da considerarsi libero in quanto verrà liberato dagli stessi successivamente alla vendita.

\*\*\*

**Atto di provenienza:**

La predetta quota immobiliare oggetto di vendita pervenne all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- successione ab intestato in data 23/05/2013 - Dichiarazione di successione registrata a Torino 2 in data 23/06/2024, Volume 9990, n. 717, Voltura n. 33364.1/2014 - Pratica n. TO0227567 in atti dal 3/07/2014;
- successione testamentaria in data 30/09/2017 - Dichiarazione di successione registrata a Torino 2 in data 2/05/2019, Volume 88888, n. 115633 e trascritta in data 16/05/2019 ai nn. 13843.1/2019, Voltura n. 17855.1/2019 - Pratica n. TO0125231 in atti dal 3/06/2019.

\*\*\*

**Formalità pregiudizievoli e Vincoli:**

In base alle risultanze degli accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 è stato possibile accertare che la quota di immobile oggetto di vendita risulta gravata da formalità pregiudizievoli. In particolare, sulla stessa grava la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 11 maggio 2022, ai numeri 20683/15080.

Tutte le formalità presenti sulla quota di immobile oggetto di vendita verranno cancellate integralmente dopo la vendita, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non sono emerse convenzioni o vincoli.

\*\*\*

**Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pessinetto (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Ing. Patrizia Massaro) si è potuto accertare che la costruzione dello stabile compendiate l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzata ad inizi anni '70.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

\*\*\*

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima redatto dall'Ing. Massaro.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avrà luogo **il giorno 18/06/2025, alle ore 15,00** presso lo studio del liquidatore dott. Vittorio Rosso, sito in Torino, Corso Galileo Ferraris, n. 99. La vendita avviene mediante gara informale da esperirsi innanzi al liquidatore alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO UNICO:**

Prezzo base: **€ 8.332,02 (Euro ottomilatrecentotrentadue/02);**

Aumenti minimi: **€ 500,00 (Euro cinquecento/00).**

**NOTA BENE - Condizione aggiuntiva:** il valore complessivo dell'immobile è stato stimato dal perito in € 23.700,00.

Si informa che è già stato formalizzato l'impegno del comproprietario a vendere la sua quota pari ai 3/8, non oggetto di procedura.

In caso di aggiudicazione della quota oggetto di vendita del presente avviso, l'aggiudicatario sarà legittimato ad acquistare anche la restante quota dell'immobile, pari ai 3/8, così da poter trasferire l'intera proprietà dello stesso, al prezzo di **€ 8.887,50** (importo inizialmente stimato per la quota dei 3/8 e che resterà invariato anche in caso di gara tra più offerenti per la vendita della quota oggetto del presente avviso).

**Il prezzo per l'acquisto dell'intero immobile è pertanto pari ad € 17.219,52.**

Si precisa che in questa ipotesi l'intera proprietà dell'immobile verrà trasferita mediante un unico atto notarile, con spese a carico dell'acquirente.

#### **OFFERTE D'ACQUISTO**

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili per 120 giorni dal deposito.

L'offerta d'acquisto (in regola con il bollo da euro 16,00), dovrà essere depositata presso lo studio del liquidatore, sito in Torino, Corso Galileo Ferraris, n. 99, entro le **ore 12,00 del 17/06/2025** in busta chiusa e recare, all'esterno, "Procedura n. 11212/2021 VG - l'indicazione del giorno della vendita ed il nome del liquidatore" (il liquidatore o un suo incaricato identificherà chi materialmente provvederà al deposito, nonché data ed ora dello stesso).

In particolare, l'offerente (chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita) dovrà indicare ed allegare:

- a) se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità di coniuge (cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza). All'offerta dovranno essere allegati copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (e del coniuge, se in comunione legale).  
Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una visura camerale della ditta stessa non anteriore ai 15 giorni.
- b) Se società o ente: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, nonché cognome, nome luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una visura camerale, non anteriore ai 15 giorni (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente.
- c) Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.
- d) Il numero del lotto, l'indicazione del prezzo offerto e l'indicazione del tempo e del modo di pagamento. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.
- e) Assegno circolare non trasferibile nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. n. 11212/2021 V.G. ex Legge 3/2012". Si precisa che, in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al prezzo determinato nell'avviso o se l'offerente non presta la cauzione.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.  
Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente bando di vendita.

### **GARA FRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale all'offerta minima, questa dovrà essere senz'altro accolta.

In caso di più offerte il sottoscritto liquidatore disporrà la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti.

Nel caso di gara, tutte le condizioni (prezzo di partenza della gara, tempo massimo tra un'offerta e l'altra e quant'altro necessario o opportuno) verranno determinate in udienza dal liquidatore.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso il tempo stabilito dal liquidatore dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente. In mancanza di offerte migliorative in sede di gara ed in presenza di una pluralità di offerte di pari importo, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che abbia depositato per primo l'offerta presso lo studio del liquidatore.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene verrà aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare al liquidatore il prezzo di aggiudicazione, oltre imposte di legge, al netto della cauzione, tramite assegno circolare intestato a "Proc. n. 11212/2021 V.G. ex Legge 3/2012".

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. Il Giudice potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

In occasione del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (entro il termine e con le modalità e tempi indicate nelle presenti condizioni di vendita) dovranno altresì risultare corrisposti, in conformità alle indicazioni del liquidatore, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita (imposte, trascrizione, cancellazione formalità, etc.), nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si procederà con la stipula del rogito notarile,

rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

### **CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sulla quota dell'immobile oggetto di vendita. La cancellazione sarà effettuata successivamente all'atto ed i costi ed oneri saranno a totale carico dell'acquirente.

### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Avvenuto il pagamento, l'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato da Notaio designato dalla procedura e, come già indicato, tutte le competenze dovute al Notaio per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse e spese ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

### **PER VISIONARE L'IMMOBILE**

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento con il liquidatore e previa richiesta da inviare al seguente indirizzo e-mail: rosso@rvstudio.it o appuntamento telefonico al n. 011/561.88.52.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>);
- notificato a mezzo PEC ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita;
- inserito (omesso il nominativo del proprietario) sul sito internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) in forma integrale e/o per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della vendita.

Torino, 18 febbraio 2025

il liquidatore  
dott. Vittorio Rosso

