

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 315/2024

Il Curatore, Avvocato Cecilia Ruggeri, debitamente autorizzato dal G.D., Dott.ssa Carlotta Pittaluga, in data 27/03/2026

DISPONE LA VENDITA

delle seguenti unità immobiliari:

1) Oggetto della procedura competitiva è la vendita del lotto unico *infra* descritto, acquisito all'attivo patrimoniale della Liquidazione Giudiziale n. 315/2024 – Tribunale di Torino dichiarata con sentenza depositata in cancelleria in data 19/11/2024.

Trattasi nello specifico di:

LOTTO UNICO: Intera piena proprietà nel Comune di Torino (TO), Via Sant'Anselmo n. 19bis/D (ingresso negozio) e n. 19bis/E (ingresso laboratorio):

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.

Dati 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);

- **Foglio 1304, 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);

- **Foglio 1304, 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.

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

L'unità immobiliare classata come negozio (categoria C/1) è intestata alla società in Procedura, proprietà 1000/1000.

Conformità catastale: Oltre 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 del perito della Procedura. Il tutto con la precisazione che dalla variazione sopra indicata potranno scaturire aumenti della/e rendita/e catastale/i.

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 ed a cura del perito della Procedura.

Coerenze: Di seguito si riportano le coerenze tratte dagli originari titoli di provenienza in capo alla società in Procedura:

- i locali al piano terreno ad uso laboratorio (cat. C/3) pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Poma del 23 gennaio 1990: a nord altri locali del medesimo Condominio, cortile comune e condominio di Via Silvio Pellico n. 4, a levante Condominio di Via Silvio Pellico n. 4, a giorno proprietà CCCCC Teresa ved. DDDD o

suoi aventi causa, a sera Via Sant'Anselmo e altra proprietà interno cortile oltre al cortile comune;

- la cantina al piano interrato ubicata nel corpo di fabbrica principale verso Via Sant'Anselmo: Via Sant'Anselmo, cantine a due lati e corridoio comune;

- il locale sottostante i locali in fondo al cortile a cui si accede da apposita scaletta: Condominio di Via Silvio Pellico n. 4, cortile in proprietà e proprietà CCCCC Teresa ved. DDDD o aventi causa;

- i locali al piano terreno ad uso negozio (cat. C/1) pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marocco del 22 dicembre 1999: Via Sant'Anselmo, altro locale di proprietà EEEEEEE o aventi causa, altro locale avente accesso anche dal cortile di proprietà FFFFFFFF o aventi causa e altro locale di proprietà della società acquirente (XXXXXXX s.n.c.).

Stato di occupazione: Libero da formali vincoli locativi, con la precisazione che unitamente all'entità immobiliare in esame deve intendersi trasferito anche tutto il materiale disorganicamente sparso all'interno dei locali, di fatto privo di valore commerciale.

Ogni costo ed onere per lo smaltimento di detto materiale (così come la redazione delle relative certificazioni e della documentazione sulla valutazione dei rischi ove necessaria secondo le prescrizioni di legge) sarà ad esclusivo carico dell'acquirente che si impegna espressamente a manlevare, in ogni caso, il Curatore e la procedura concorsuale da ogni responsabilità per eventuali inosservanze di legge o danni a cose o persone che possano verificarsi durante le suddette operazioni di smaltimento. I costi di smaltimento non potranno in alcun modo dar luogo ad un risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, in favore dell'acquirente.

Regolamento di Condominio: La vendita viene effettuata sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Grassi Reverdini del 20 gennaio 1955, registrato in Torino il 9 febbraio 1955 al numero 17001.

Diritti reali a favore di terzi:

Come si rileva dai contenuti del regolamento condominiale, il cortile è gravato da *“una servitù di passaggio a favore dei proprietari dello stabile di via S. Pellico 2bis ang. via S. Anselmo per la parte prospiciente il portone carraio gravato della stessa servitù di cui sopra”*.

Situazione amministrativa e urbanistica:

Le entità immobiliari fanno parte di un compendio immobiliare realizzato ni data

anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino

sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Pratica Prot. n. 1966-1-70113 del 6 luglio 1966 per la *“costruzione di una tettoia nell'interno del cortile dello stabile di Via S. Anselmo 19 bis di proprietà dello stesso”*, alla quale non ha fatto seguito il rilascio di titolo abilitativo edilizio in quanto, come specificato nella nota inviata dal Comune in data 29 luglio 1966, *“l'ulteriore corso della pratica è subordinato al completamento del progetto in esame, con i calcoli delle superfici”* in difetto dei quali la pratica è da considerarsi *“archiviata”*;

- Relazione per opere interne (ai sensi dell'art. 48 Legge n. 47/85) Prot. n. 1986-9-22700 del 4 luglio 1986 per *“opere interne abusivamente costruite fino al 17/3/85”* all'interno del laboratorio, consistenti nella *“demolizione di n° 2 tramezzi interni in mattoni di quarto per formazione di un unico locale negozio in fronte strada, senza aumenti né di superfici, né di cubature, né modifiche di destinazione”*. La pratica è risultata sprovvista di elaborati grafici illustrativi.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, né segnalazioni certificate di agibilità.

Con riferimento alla rappresentazione grafica rinvenuta nella pratica edilizia del 1966, si ritiene che sussistano - allo stato attuale - parziali difformità principalmente riconducibili a modifiche della distribuzione interna e delle aperture di comunicazione tra i locali nonché a diversa conformazione della tettoia, che l'aggiudicatario deve provvedere a regolarizzare mediante demolizione ovvero, laddove possibile, mediante pratica di sanatoria da predisporre con l'ausilio di professionista abilitato. Tutti gli oneri riguardanti le opere edilizie ed impiantistiche e/o i costi da sostenere per onorari professionali, oneri di legge e sanzioni, sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà altresì provvedere a presentare, sempre mediante professionista abilitato, una segnalazione certificata di agibilità dei locali.

L'esistenza di tutte le svariate criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione dell'appetibilità commerciale del compendio in esame incidendo negativamente sul relativo valore di mercato delle entità immobiliari di cui il perito della Procedura ha tenuto conto in sede estimativa mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

Come si rileva dall'estratto urbanistico allegato alla perizia, nel vigente PRGC12 il compendio immobiliare ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 2 (ZUSA2) di cui all'art. 11 delle NUEA13, nell'Area Normativa Residenza R3 (Art. 8 NUEA) e fa parte di

un edificio caratterizzante il tessuto storico.

Certificazione Energetica: Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE14 non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili alle entità immobiliari.

La vendita dei beni di cui sopra viene proposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dagli atti di provenienza e dal Regolamento di Condominio e con particolare riferimento a quanto più ampiamente illustrato nell'elaborato peritali di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

Le eventuali regolarizzazioni catastali ed edilizie sono poste a cura e 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 ed a cura del perito della Procedura.

Tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli, tasse, etc.) e tutte le 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, eventuale APE, etc.) sono posti a carico dell'acquirente.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella **relazione di stima datata 23/10/2025 redatta dal perito Ing. Marco Crepaldi**, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.astelegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

2) Le operazioni di vendita si svolgeranno:

a) presso lo studio del curatore avv. Cecilia Ruggeri in Torino, C.so Francia n. 9 (tel. 011.4330187 – 011.4331746 - e-mail: ceciliaruggeri@studiolegaleruggeri.it), con modalità telematica asincrona (gestore della vendita Astalegale.net spa – www.spazioaste.it);

b) Data ed ora apertura e disamina eventuali offerte pervenute: 16 giugno 2026 ore 10,30;

c) Data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide: 16 giugno 2026 al termine dell'esame delle offerte pervenute;

d) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 19 giugno 2026 ore 10,30 (salvo autoestensione);

e) Prezzo base: € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00);

Il prezzo posto a base d'asta è da intendersi **oltre imposte di legge ed IVA, se dovuta.**

f) Rilancio minimo: € 2.000,00 (Euro duemila/00);

3) Il sottoscritto Curatore:

a) **invita** ogni soggetto interessato a partecipare alla procedura competitiva, precisando che le offerte dovranno **pervenire** dagli offerenti entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 15 giugno 2026 esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

b) **fa presente che ogni interessato dovrà preventivamente prendere visione ed accettare il regolamento di vendita** (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astelegale.net , www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it e che potrà essere richiesto tramite e-mail all'indirizzo: ceciliaruggeri@studiolegaleruggeri.it), il quale disciplina analiticamente le condizioni di ammissibilità delle domande di partecipazione, lo svolgimento della procedura competitiva e le condizioni di vendita.

Torino, 08 aprile 2026

Il Curatore

Avv. Cecilia Ruggeri