

*Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron n. 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
fax 011.489.699
c.lanzo@studiolanzo.com*

L.G. N. 367/2025

TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione giudiziale di : [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato : **Dott. Stefano Miglietta**

Curatore : **Dott. ssa Cristina Lanzo**

ISTANZA PER LA VENDITA COMPETITIVA TELEMATICA

DI BENE IMMOBILE

(art. 216 CCII)

Ill. mo sig. Giudice Delegato

la scrivente, Dott.ssa Cristina Lanzo, nella qualità di Curatore della
procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

PREMESSO CHE

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];



• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- in data 2 marzo 2026 l'ing. Dott. Leonardo Buonaguro ha depositato la relazione di stima nella quale ha valutato il 100% dell'immobile in questione in complessivi euro 680.000,00 comprensivi dei beni mobili inclusi nell'alloggio

[REDACTED]

- in data 13 aprile 2026 è stato approvato il programma di liquidazione;
- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliare ubicata nel Comune di Torino alla Via San Massimo, individuata in catasto al Foglio 1280 particella 123 e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 5:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, cabina armadi, ripostiglio, lavanderia, wc e doppi servizi con accessori.
- Coerenze: Via San Massimo, altra unità immobiliare, vano scala, pianerottolo, cortile comune e altra proprietà;
- piano sotterraneo: un vano ad uso cantina.
- Coerenze: corridoio comune, altra cantina, terrapieno verso cortile condominiale ed altra cantina.

- detto immobile risulta censito al N.C.E.U. di Torino come segue:

Identificativi Catastali: Foglio 1280 (ex Foglio 64) – particella 123 (ex particella 156), sub. 53 (ex sub. 13 e sub 142) (Vedasi Visura Catastale Storica);

Dati Censuari:

- categoria: A/3 (ex A/43)



- piano: S1-2
- classe: 5 (ex 23)
- consistenza: 9,5 vani (ex 8,5 vani3)
- rendita catastale: € 1.938,00 (ex € 658,483).

- sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione nn. 5764/4353 del 12.02.2026

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 30/12/2025 rep. 529/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell' Apertura della Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

2. Iscrizione nn. 50497/9273 del 19.11.2025

Altro Atto dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione del 14/11/2025 rep.

13368/11025

Specie dell' Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 106.057,40

Totale: € 212.114,80

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

3. Iscrizione nn. 37490/6773 del 07.08.2025

Richiesta Esattoriale di Soris S.P.A. del 24/07/2025 rep. 5541/2024

Specie dell' Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ingiunzione Fiscale (Art. 7, comma 2 lett. Gg Quater D.L. 70/2011)



Capitale: € 68.151,78

Totale: € 136.303,56

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

4. Iscrizione nn. 48324/7978 del 29.11.2018

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Eleuteri Gianluca del 19/11/2018 rep. 91120/25325

Specie dell' Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 360.000,00

Totale: € 540.000,00

[REDACTED]

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

Modalita' di vendita

[REDACTED]

*La vendita sarà soggetta alla disciplina di cui all'art. 216 co 2 CCII e seguenti.
La vendita competitiva sarà svolta in forma sincrona telematica tramite il portale www.spazioaste.it.*

Ai sensi dell'art. 216, c. 2 CCII il Curatore esperirà, per i beni immobili, come da codice un esperimento di vendita per il primo anno e due per gli anni successivi.

Prezzo base d'asta: il prezzo è stato fissato al valore di stima come determinato dal perito Ing. Buonaguro in euro 680.000,00 senza applicazione di offerta minima e include altresì il valore dei beni mobili inventariati rinvenuti nell'alloggio ai quali lestimatore ha assegnato un valore commerciale di euro 500,00 come da dettaglio infra nel paragrafo specifico e dettaglio in relazione di stima.

Pubblicità: l'avviso contenente le condizioni di vendita sarà pubblicato per almeno 60 giorni precedenti la data fissata per l'apertura telematica delle offerte sul PVP, sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino www.tribunale.torino.it;

Pagamento del prezzo: in caso di asta deserta il prezzo base di vendita della 2^ e 3^ asta sarà ridotto per ognuna del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Alla 4^ asta il prezzo di vendita sarà ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico



presso Notaio scelto dalla procedura, resteranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita, imposte e tasse di trasferimento, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili. Qualora nel termine sopra indicato non venga sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento del bene immobile di cui al bando, con conseguente possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno. L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provvisorio a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

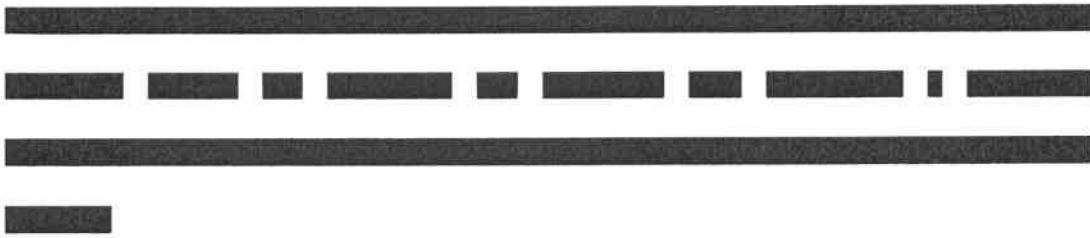
Aggiudicazione della vendita: L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 217 CCII, e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa. Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

B) Beni mobili

Sono stati rinvenuti i seguenti beni mobili, come descritti in inventario (cfr. all. 2):

- *Televisore marca LG 55 pollici e impianto soundbar marca Onkio munito di n. 2 casse;*
- *Cantinetta marca Vinum design Renoir;*
- *Macbook air 11 2011 circa marca Apple;*
- *Automezzo Nissan Qasqay targa EX088FF immatricolata 28 novembre 2014 alimentata a gasolio cilindrata 1461 sul quale grava fermo amministrativo a favore di Soris e Ader per circa euro 100.000,00.*

La valorizzazione dei beni mobili inventariati e rinvenuti nell'alloggio è pari a circa € 500,00. Data la natura dei beni e lo stato di conservazione e manutenzione rilevato, la scrivente intenderebbe porre in vendita detti beni in unico lotto unitamente all'unità immobiliare. Il valore dei beni mobili è già incluso nel valore di stima dell'unità immobiliare determinato dal perito Ing. Buonaguro in euro 680.000,00.

- 
- la vendita sarà soggetta alla disciplina di cui all'art. 216 co 2 CCII e seguenti;
 - ❖ Modalità di vendita: forma sincrona telematica tramite il portale www.spazioaste.it;



- ❖ Ai sensi dell'art. 216, c. 2 CCII il Curatore esperirà, per i beni immobili e tenuto conto di quanto dichiarato dal legale della Banca almeno tre esperimenti di vendita entro fine dicembre 2026;
- ❖ Prezzo base d'asta: il prezzo è stato fissato al valore di stima come determinato dal perito Ing. Buonaguro in euro 680.000,00 senza applicazione di offerta minima e include altresì il valore dei beni mobili inventariati rinvenuti nell'alloggio ai quali l'estimatore ha assegnato un valore commerciale di euro 500,00 come indicato nel paragrafo specifico in relazione di stima.
- ❖ Pubblicità: l'avviso contenente le condizioni di vendita sarà pubblicato per almeno 60 giorni precedenti la data fissata per l'apertura telematica delle offerte sul PVP, sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino www.tribunale.torino.it;
- ❖ Pagamento del prezzo: in caso di asta deserta il prezzo base di vendita della 2^a e 3^a asta sarà ridotto per ognuna del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Alla 4^a asta il prezzo di vendita sarà ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale, ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico presso Notaio scelto dalla procedura, resteranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita, imposte e tasse di trasferimento, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sull'immobile.
- ❖ Qualora nel termine sopra indicato non venga sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento del bene immobile di cui al bando, con conseguente possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno.
- ❖ L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provvisorio a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.
- ❖ Aggiudicazione della vendita: L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 217 CCII, e cioè trascorsi dieci giorni dal



deposito dell'informativa. Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, la scrivente in carenza del Comitato dei Creditori non costituito ed in conformità al programma di liquidazione approvato

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare il Curatore a porre in vendita l'immobile di cui all'istanza alle condizioni in essa indicate come meglio dettagliate nel bando di vendita ed in conformità al programma di liquidazione approvato, autorizzando la stipula dell'atto di trasferimento di proprietà avanti al Notaio prescelto dal Curatore.

Con osservanza.

Torino, 21 aprile 2026

Il Curatore
Dott.ssa Cristina Lanzo



