

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

Liquid. Giudiziale n. 216/2025: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Ivano PAGLIERO

17. ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA IMMOBILIARE  
CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA E CONTESTUALE  
NOMINA DI NOTAIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Ivano Pagliero, nominato curatore della procedura di cui in epigrafe,

premessò che

- fra le attività da liquidare ai sensi dell'art. 216 CCII sono stati annoverati i seguenti immobili così identificati:

LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale" con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1P:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico vano con accesso dal portico, un bagno e un antibagno, identificato con la sigla "06\_B01";
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificata con il numero "405".

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10 – particella 1111, sub. 59 categoria: C/1, piano: S2-T, classe: 6, consistenza: 74,00 mq, rendita catastale: € 1.693,05.



Gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale" con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 10:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da due vani attualmente ad uso ambulatorio, uno spogliatoio, due disimpegni e tre wc, un bagno e un antibagno, identificato con la sigla "06\_B02".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 60, categoria: C/1, piano: T, classe: 6 (ex 5), consistenza: 84,00 mq (ex 82,00 mq, ex 89,00 mq), rendita catastale: € 1.921,84 (ex € 1.609,28, ex 1.746,66).

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della procedura.

L'immobile si trova allo stato grezzo.

**LOTTO N. 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1G:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico vano a uso negozio, un anti bagno e un wc, identificato con la sigla "06\_B03".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 61, categoria: C/1, piano: T, classe: 6, consistenza: 65,00 mq, rendita catastale: € 1.487,14.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione con durata dal 01/02/2023 al 31/01/2029, importo annuale pari ad € 7.200,00.

L'immobile si trova allo stato grezzo.



**LOTTO N. 4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 3I:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un cavedio di aerazione, due antibagni e due wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 67, identificato con la sigla "06\_A02";
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero "519".

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 66, categoria: C/1, piano: S2-T, classe: 7, consistenza: 178,00 mq, rendita catastale: € 4.743,55.

Gli immobili risultano liberi e sono nella disponibilità della procedura.

L'immobile si trova allo stato grezzo.

**LOTTO N. 5**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 3G:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un anti bagno e un wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 66, identificato con la sigla "06\_A01";
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero "525".

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):



Foglio 10, particella 1111, sub. 67, categoria: C/1, piano: S2-T, classe: 7, consistenza: 174,00 mq, rendita catastale: € 4.636,96.

Gli immobili risultano liberi e sono nella disponibilità della procedura.

L'immobile si trova allo stato grezzo.

**LOTTO N. 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Corso Francia all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1D:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso magazzino, identificato con il numero "397".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 241, categoria: C/2, piano: S2, classe: 1, consistenza: 38,00 mq, rendita catastale: € 168,78.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della procedura.

**LOTTO N. 7**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) Corso Francia all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1C:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso magazzino, identificato con il numero "499".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 297, categoria: C/2, piano: S2, classe: 1, consistenza: 19,00 mq, rendita catastale: € 84,39.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della procedura.



**LOTTO N. 8**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 5A:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso autorimessa privata, identificato con la sigla "D03".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 345, categoria: C/6, piano: S2, classe: 4, consistenza: 14,00 mq, rendita catastale: € 130,15.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della procedura.

**LOTTO N. 9**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Corso Susa all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Immobiliare Rivoli Reale", con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 2/L:

-piano primo (2° f.t.): un locale ad uso ufficio con antibagno e wc, identificato con la sigla "03\_D12";

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero "361".

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Foglio 10, particella 1111, sub. 413 + 415, categoria: A/10 + C/2, piano: 1 + S2, classe: 2 + 1, consistenza: 3,0 vani + 5,00 mq (ex 3,5 vani), rendita catastale: € 1.433,17 + € 22,21 (ex € 1.672,03).

Gli immobili risultano liberi e sono nella disponibilità della procedura.

L'immobile si trova allo stato grezzo.



Per quanto concerne la situazione edilizia, urbanistica, catastale di tutti i lotti oggetto della presente vendita, si rimanda a quanto dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale agli atti della procedura.

Le difformità dovranno essere regolarizzate a cura e a spese dell'aggiudicatario.

Sugli immobili oggetto di vendita gravano le formalità pregiudizievoli dettagliatamente descritte dal perito Ing. Leonardo Buonaguro al paragrafo 5.1 della stima depositata (allegato **sub. 1**).

Le formalità verranno cancellate nelle forme ed ai sensi dell'art. 217 CCII.

La vendita avviene a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

#### considerato che

- ◆ in data 12 gennaio 2026 il programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* è stato approvato dal Giudice Delegato (ai sensi dell'art. 140 CCII, in ipotesi di impossibilità di funzionamento del Comitato dei Creditori o di urgenza);
- ◆ nel precitato programma di liquidazione (allegato **sub. 1**) è previsto che la vendita degli immobili di cui alla presente istanza avvenga con procedura competitiva telematica con l'affidamento del servizio di gestione della vendita alla società ABILIO S.p.a., quale soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 CCII nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive online che si svolgono attraverso i portali [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) - [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) e sui siti ad esso correlati, oltre che sul Portale Vendite Pubbliche, alle condizioni di cui alla lettera di incarico di cui all'allegato **sub. 2** ed alle condizioni sopra specificate nel presente atto;
- ◆ gli immobili sono stati valutati dall'Ing. Leonardo Buonaguro, perito estimatore della procedura come segue (allegato **sub. 3**):

✓ lotto n. 1:	€ 200.000,00
✓ lotto n. 2:	€ 187.000,00
✓ lotto n. 3:	€ 129.500,00
✓ lotto n. 4:	€ 336.000,00
✓ lotto n. 5:	€ 331.000,00



✓ lotto n. 6:	€ 30.000,00
✓ lotto n. 7:	€ 14.000,00
✓ lotto n. 8:	€ 15.000,00
✓ lotto n. 9:	€ 135.000,00

- ◆ si rende, pertanto, opportuno procedere con asta dei suddetti immobili in n. 9 lotti secondo quanto previsto dall'art. 216 commi 2 e 4 CCII, da effettuarsi secondo la modalità telematica asincrona (ex art 24 DM 32/2015) e nelle forme/termini previsti nell'avviso di vendita (allegato **sub. 4**);
- ◆ le operazioni di vendita saranno eseguite dalla società di gestione Abilio S.p.a. che si occuperà delle attività relative alla gestione operativa della stessa;
- ◆ il trasferimento della proprietà dei beni immobili aggiudicati avverrà mediante atto notarile con oneri integralmente a carico dell'aggiudicatario; tale trasferimento sarà effettuato successivamente al versamento del saldo prezzo e di tutte le spese successive di vendita (anche notarili, compreso il compenso spettante ad Abilio S.p.a.);
- ◆ il notaio, nominato a scelta dalla procedura, predisporrà l'atto di cessione e provvederà a tutti gli incombeni successivi (registrazione, trascrizione e cancellazione formalità pregiudizievoli).

Si propone, nel caso specifico e contestuale alla presente, il nominativo del notaio dott.ssa Caterina Bima con studio in Torino Corso Duca degli Abruzzi n. 16.

**Tutto ciò premesso ed esposto**

Lo scrivente Curatore

**chiede**

che la S.V. Ill.ma, voglia autorizzare ai sensi dell'art. 216, 2° e 4° comma, CCII, la vendita competitiva con modalità telematica asincrona (ex art. 24 D.M. 32/2015) dei sopradescritti immobili, in n. 9 lotti, peritati dall'Ing. Leonardo Buonaguro, alle condizioni *infra* esposte ed in particolare, voglia autorizzare quanto segue:

- ❖ che sia conferito mandato alla società Abilio S.p.a. con sede in Via Galileo Galilei n. 6, Faenza (RA) - codice fiscale e nr. iscrizione Registro delle Imprese di Ravenna: 02704840392 - numero REA RA 224830, quale soggetto specializzato ai sensi dell'art.

216 CCII nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive online che si svolgono attraverso il portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni di cui alla lettera di incarico in allegato **sub. 2**;

- ❖ che la vendita sia esperita mediante asta competitiva sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) alle seguenti condizioni:

### 1° Esperimento

ID LOTTO	PREZZO DI PERIZIA	PREZZO BASE D'ASTA 1 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 1 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	200.000,00	200.000,00	150.000,00	7.000,00
2	187.000,00	187.000,00	140.250,00	7.000,00
3	129.500,00	129.500,00	97.125,00	5.000,00
4	336.000,00	336.000,00	252.000,00	12.000,00
5	331.000,00	331.000,00	248.250,00	12.000,00
6	30.000,00	30.000,00	22.500,00	1.000,00
7	14.000,00	14.000,00	10.500,00	500,00
8	15.000,00	15.000,00	11.250,00	500,00
9	135.000,00	135.000,00	101.250,00	5.000,00

- ❖ che, nel caso in cui il primo esperimento di vendita (per ciascun lotto) andasse deserto, siano eseguiti successivi esperimenti di vendita con singoli ribassi rispetto al prezzo base precedente non superiori al 25%, secondo i seguenti prezzi base/offerta minima:

### 2° Esperimento

ID LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA 2 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 2 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	150.000,00	112.500,00	5.000,00
2	140.250,00	105.188,00	5.000,00
3	97.125,00	72.844,00	4.000,00
4	252.000,00	189.000,00	9.000,00
5	248.250,00	186.188,00	9.000,00
6	22.500,00	16.875,00	1.000,00
7	10.500,00	7.875,00	500,00
8	11.250,00	8.438,00	500,00
9	101.250,00	75.938,00	4.000,00



**3° Esperimento**

ID LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA 3 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 3 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	112.500,00	84.375,00	4.000,00
2	105.188,00	78.891,00	4.000,00
3	72.844,00	54.633,00	3.000,00
4	189.000,00	141.750,00	7.000,00
5	186.188,00	139.641,00	7.000,00
6	16.875,00	12.657,00	1.000,00
7	7.875,00	5.910,00	500,00
8	8.438,00	6.329,00	500,00
9	75.938,00	56.954,00	3.000,00

**4° Esperimento**

ID LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA 4 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 4 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	84.375,00	63.282,00	3.000,00
2	78.891,00	59.168,00	3.000,00
3	54.633,00	40.975,00	2.000,00
4	141.750,00	106.313,00	5.000,00
5	139.641,00	104.731,00	5.000,00
6	12.657,00	9.493,00	500,00
7	5.910,00	4.433,00	500,00
8	6.329,00	4.747,00	500,00
9	56.954,00	42.716,00	2.000,00

**5° Esperimento**

ID LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA 5 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 5 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	63.282,00	47.462,00	2.000,00
2	59.168,00	44.376,00	2.000,00
3	40.975,00	30.731,00	1.500,00
4	106.313,00	79.735,00	4.000,00
5	104.731,00	78.548,00	4.000,00
6	9.493,00	7.120,00	500,00
7	4.433,00	3.322,00	500,00
8	4.747,00	3.560,00	500,00
9	42.716,00	32.037,00	2.000,00



**6° Esperimento**

ID LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA 6 ASTA	PREZZO OFFERTA MINIMA 6 ASTA	RILANCIO MINIMO
1	47.462,00	35.597,00	2.000,00
2	44.376,00	33.282,00	2.000,00
3	30.731,00	23.048,00	1.000,00
4	79.735,00	59.801,00	3.000,00
5	78.548,00	58.911,00	3.000,00
6	7.120,00	5.340,00	500,00
7	3.322,00	2.492,00	500,00
8	3.560,00	2.670,00	500,00
9	32.037,00	24.028,00	1.000,00

- ❖ che per ciascun esperimento e per ciascun lotto, siano accettate offerte purché non inferiori ai valori dell'offerta minima sopra indicati;
- ❖ che la pubblicità della vendita avvenga sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) almeno 30 giorni prima del termine del deposito delle offerte telematiche;
- ❖ che il notaio designato per il trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario di ciascun lotto e di tutti gli incombenti successivi sia il notaio dott.ssa Caterina Bima con studio in Torino Corso Duca degli Abruzzi n. 16;
- ❖ che il termine per il versamento del saldo prezzo sia di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva; lo stesso dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario intestato alla procedura, antecedentemente alla stipula dell'atto di compravendita;
- ❖ che gli oneri fiscali e tutte le spese successive di vendita (a titolo esemplificativo onorari notarili, atto di compravendita, registrazione, trascrizione e cancellazione formalità) siano a carico dell'acquirente, comprensive del compenso spettante ad Abilio S.p.a.

Si allega alla presente:

- ◆ Programma di liquidazione (allegato **sub. 1**);
- ◆ Lettera di incarico a vendere ad ABILIO S.p.a. con relativo *Allegato A* (allegato **sub. 2**);



- ◆ Perizia immobiliare estimativa dell'Ing. Leonardo Buonaguro (allegato **sub. 3**);
- ◆ Avviso di vendita e Disciplinare di gara (allegato **sub. 4**).

Con massima osservanza.

Torino, li 20 gennaio 2026

Il Curatore

Dott. Ivano Pagliero

