

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:

n° 119 anno: 2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia Giusta

Curatore: Dott. Matteo Rellecke Nasi

lg119.2025torino@pecliquidazionigiudiziali.it

studionasi@gmail.com – 011/6188111 – 349/7508090

ATTO N. 12 - ISTANZA DI VENDITA SENZA INCANTO
DELLE QUOTE IMMOBILIARI E DEI BENI MOBILI



Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

lo Dott. Matteo Rellecke Nasi, nella qualità di Curatore della
procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata,

premessso

- che in data 14 maggio 2026, il Prof. Avv. Maurizio Irrera, legale incaricato legale incaricato dalla Procedura per l'assistenza legale stragiudiziale, ha trasmesso allo scrivente Curatore il proprio parere legale, in merito ad una proposta transattiva, che si trascrive di seguito (**doc. 1**):

“Oggetto: [REDACTED]
[REDACTED]

Egregio Curatore,

la presente ai fini del parere richiesto in ordine alla lettera contenente proposta irrevocabile di acquisto trasmessa dalle sig.re [REDACTED] avente ad oggetto beni mobili ed immobili ricompresi nell'attivo della procedura.

In particolare la proposta concerne:

- *nuda proprietà 1/12 immobile Grugliasco: € 4.800,00 (caparra € 480,00);*
- *proprietà 1/6 immobile Rivoli: € 26.000,00 (caparra € 2.600,00);*
- *beni mobili Corrarello: € 500,00 (caparra € 500,00);*
- *beni mobili Talò: € 500,00 (caparra € 500,00).*

La proposta presenta i seguenti ulteriori elementi:

- *a) Le proponenti dichiarano espressamente che la proposta è irrevocabile fino alla conclusione della procedura competitiva che il Curatore vorrà indire, e si obbligano fin d'ora a partecipare congiuntamente a tale procedura. Il deposito cauzionale già versato si intende automaticamente destinato a cauzione di partecipazione alla gara.*



Ciò significa che, qualunque sia l'esito della procedura competitiva, la massa beneficia della certezza di un'offerta ferma e garantita, riducendo al minimo il rischio di gara deserta. È un elemento di solidità procedurale non trascurabile.

- b) Le caparre complessive di € 4.080,00 sono già materialmente disponibili, versate mediante assegni circolari non trasferibili emessi dalla Banca Sella (filiali di Avigliana e Rivoli), intestati alla procedura [REDACTED]

Si tratta di verificare la percorribilità alternativa del giudizio di divisione giudiziale ai sensi degli artt. 784 e ss. c.p.c. per i beni immobiliari in comproprietà, che risulta manifestamente antieconomico per le ragioni di seguito illustrate.

In relazione alle quote di proprietà immobiliare si tratta di quote minime in comproprietà: 1/6 dell'immobile di Rivoli e 1/12 in nuda proprietà dell'immobile di Grugliasco, quest'ultima ulteriormente compressa dalla presenza di un usufrutto vitalizio gravante sull'intero bene in capo a terzo [REDACTED]

Quote di tale entità non appaiono liberamente collocabili sul libero mercato: la comproprietà minoritaria in un immobile abitato da altri comproprietari, con tutti i vincoli gestionali e le difficoltà di godimento che ne derivano, non esprime alcuna domanda reale.

Sotto altro profilo, è verosimile ritenere che il giudizio di divisione si concluda con la richiesta di assegnazione da parte degli altri comproprietari o con la vendita all'incanto dell'intero bene data la verosimile indivisibilità autonoma per la consistenza minima delle quote che sono state ricomprese nella massa della procedura, e quindi si riconoscerà alla massa soltanto la quota proporzionale spettante: 1/6 del ricavato per Rivoli e 1/12 del valore della nuda proprietà per Grugliasco.

L'immobile di Rivoli è gravato da significative difformità edilizie e catastali accertate dalla Geom. Cosentino e, per l'immobile di Grugliasco, la Geom. Cosentino ha



applicato una svalutazione prudenziale del 20% non avendo potuto accedere al bene, con correlativa incertezza sullo stato manutentivo e urbanistico.

Tali elementi rendono incerto l'esito di una vendita giudiziale e deprimono ulteriormente il valore realizzabile.

Inoltre, un giudizio di divisione giudiziale comporterebbe oneri prevedibili, anche a carico della massa, per CTU, spese processuali, compensi legali per l'assistenza nella procedura e la durata del procedimento non sarebbe inferiore a 18-36 mesi, con correlativo aggravio gestionale della procedura.

Il valore complessivo stimato delle quote di pertinenza della procedura ammonta a € 30.716,67 (doc. 2); i prezzi offerti sia per i beni immobili, sia per i mobili, sono coerenti con detti valori.

Sulla base di quanto esposto, la proposta garantisce pertanto alla massa un realizzo certo, immediato e in linea con i valori di mercato come stimati dal Perito senza i rischi, i costi e i tempi del contenzioso divisionario.

Un elemento di ulteriore rilievo è che le proponenti si sono contrattualmente obbligate a partecipare congiuntamente alla procedura competitiva indetta dal Curatore, con le caparre già versate che si convertono automaticamente in deposito cauzionale di gara. Ciò produce un duplice vantaggio per la massa:

- elimina il rischio di gara deserta, assicurando in ogni caso almeno un offerente vincolato al prezzo della proposta;*
- garantisce che la procedura competitiva si svolga con una base d'asta già coperta da garanzia reale (assegni circolari già materialmente nelle disponibilità della procedura), accelerando i tempi di liquidazione.*

Tale obbligo costituisce garanzia procedurale che non sarebbe mai realizzabile con un giudizio di divisione, e che orienta univocamente verso la scelta della vendita mediante procedura competitiva.



Si evidenzia in conclusione che l'alternativa del giudizio di divisione giudiziale non appare percorribile per manifesta antieconomicità: la natura frazionata e minoritaria delle quote, i costi previsionali di CTU e difensivi la durata pluriennale del procedimento, le incertezze urbanistiche gravanti sull'immobile di Rivoli e l'invendibilità strutturale delle quote sul mercato libero portano univocamente a concludere che la proposta irrevocabile ricevuta – rafforzata dall'obbligo contrattuale delle proponenti di partecipare alla procedura competitiva – rappresenta lo strumento ottimale di liquidazione nell'interesse della massa dei creditori.

Resto a disposizione per quanto possa ancora occorrere.

Con molta cordialità

Prof. Avv. Maurizio Irrera”;

- che lo scrivente Curatore aveva ritenuto opportuno depositare istanza per accettare la proposta transattiva per i motivi sopra esposti dal Prof. Avv. Maurizio Irrera come da atto n. 11 depositato il 15 maggio 2026 (**doc. 3**) ed autorizzato dalla S.V. Ill.ma il 19 maggio 2026 (**doc. 4**);
- che è quindi ora possibile chiedere alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a porre in vendita senza incanto i seguenti beni al **prezzo di euro 31.800,00** come da offerta irrevocabile di acquisto formulata dalle Signore [REDACTED] (**doc. 5**) che si sintetizza di seguito:
 - beni immobili:
 1. della sig.ra [REDACTED] pari a 1/12 della nuda proprietà dell'immobile sito in Grugliasco Via Rieti 34, fg. 11, part. 168 sub. 8 cat A/3, consistenza 5,5 vani;
 2. della sig.ra [REDACTED] pari a 1/6 della piena proprietà della quota delle unità immobiliari site in Rivoli (TO), Via al Castello, 10, fg. 38 part 188:



- sub. 5036 cat A/3 consistenza 7 vani;
 - sub. 5040 cat C/2 consistenza 7 mq
- beni mobili come da inventario redatto dal curatore (**doc. 6**) che si richiama qui espressamente con esclusione degli automezzi targati che sono già stati abbandonati (**doc. 7**) e non sono stati oggetto dell'offerta irrevocabile di acquisto;
- che quindi la vendita senza incanto avverrà per tutti i predetti beni di cui all'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalle Signore [REDACTED] (già citato **doc. 5**) al **prezzo base di euro 31.800,00** che è già stato cauzionato dalle due predette offerenti per il 10% come da assegni circolari intestati alla Procedura in epigrafe già consegnati al Curatore (**doc. 8**);
 - che le modalità di svolgimento della vendita senza incanto saranno le seguenti:
 1. la vendita si terrà presso lo studio del Curatore in Torino, Via Assietta, 7;
 2. l'avviso verrà pubblicato almeno 30 giorni prima della vendita senza incanto sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sul sito internet del Tribunale di Torino;
 3. le offerte dovranno essere consegnate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta presso lo studio del Curatore in busta chiusa con marca da bollo di euro 16,00 ogni quattro pagine e dovranno essere accompagnate da un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura in epigrafe che rappresenti una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
 4. che in assenza di altre offerte valide tutti i predetti beni, di cui all'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalle Signore [REDACTED]



(già citato **doc. 5**), verranno aggiudicati al prezzo di euro 31.800,00 alle due predette offerenti;

- che il trasferimento delle quote immobiliari avverrà tramite rogito notarile a cura e spese delle aggiudicatarie.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore rivolge

ISTANZA


alla S.V. Ill.ma di autorizzare la vendita senza incanto dei beni immobili e mobili di cui all'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalle Signore [REDACTED] (già citato doc. 5) al prezzo base di euro 31.800,00 come esposto nella presente istanza.

Con osservanza

Torino, li 23 maggio 2026

Il Curatore

Dott. Matteo Rellecke Nasi



Allegati: *ut supra*

