

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE - PROCEDURE CONCORDI

Liquid. Giudiziale n. 216/2025

Giudice Delegato:

Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore:

Dott. Ivano PAGLIERO

23. ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA IMMOBILIARE
CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA E CONTESTUALE
NOMINA DI NOTAIO
IMMOBILI IN SANREMO (IM) - GRUGLIASCO (TO) - PIANEZZA (TO) -
CIRIE' (TO)

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

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

premesso che

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

SANREMO (IM) – UFFICIO E AUTORIMESSA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare ubicata in Sanremo
(IM) all'interno del "Condominio Fiore" – con accesso principale dalla Via Armea e
ingresso secondario dalla Via Quinto Mansuino per i locali autorimesse private –
insistente sul mappale di terreno censito al Foglio 48 del mappale 1408 e composto
da tre piano interrati (rispetto all'ingresso principale) e quattro piani emergenti sul
fronte di Via Armea.

Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale al civico n. 26:

- piano primo (2° f.t.): ufficio composto da ingresso, tre locali, wc, terrazzo e balcone;
Coerenze: Via Armea, ufficio di cui al sub. 11, ingresso al piano di cui al sub. 1,
vuoto su lastrico solare dell'accesso al Condominio;

- piano terzo interrato: un locale ad uso autorimessa privata;

Coerenze: area di manovra, box di cui ai sub. 50, 52 e 58.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Sanremo (IM):

(i) l'ufficio: Foglio 48, particella 1408, sub. 12 categoria: A/10, piano: 1, classe: U, consistenza: 4,5 vani, rendita catastale: € 2.661,04;

(ii) l'autorimessa: Foglio 48, particella 1408, sub. 51 categoria: C/6, piano: S3, consistenza: 16 mq, rendita catastale: € 78,50.

Gli immobili risultano liberi e sono nella disponibilità della procedura.

GRUGLIASCO (TO) – ALLOGGIO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Grugliasco (TO), Via Barberà del Valles n. 29, con accesso dalla scala condominiale B, composto da una monocalera con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, con annesso un locale cantina al piano interrato, unità immobiliare distinta con la sigla "1E" nelle planimetrie allegate al Regolamento di condominio, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Dott. Angelo Chianale di Torino in data 12.06.2015, repertorio n. 77690/35329, registrato a Torino 1 il 08.07.2015 al n. 13161/1T.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del comune di Grugliasco (TO) al Foglio 1, particella 850, subalterno 13, categoria A/2, classe 1, superficie catastale: 42 mq, consistenza 2 vani, piano 1-S1, rendita catastale: € 216,91.

Coerenze:

- l'alloggio: pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, cortile a due lati, altro alloggio del piano, vano ascensore;

- la cantina: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, locale autorimessa, altra cantina.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.



CIRIE' (TO) – ALLOGGIO+BOX e LOCALE DEPOSITO*L'alloggio e il box auto*

Piena proprietà di alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Cirié (TO), Via degli Ontani n. 14, composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con il numero "5" (alloggio) e il numero romano "V" (cantina); il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del comune di Cirié (TO) al foglio 3, particella 456, subalterno 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Via degli Ontani n. 14, piano 1-S1, superficie catastale: 92 mq (totale escluse aree scoperte: 84 mq), rendita € 539,70.

Piena proprietà di autorimessa (box auto) a piano terra (1° p.f.t.) del basso fabbricato nel cortile sito in Cirié (TO), via degli Ontani n. 14/A, identificato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero "23"; il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del comune di Cirié (TO) al foglio 3 particella 456 subalterno 23 categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, via degli Ontani n. 14/A, piano T, superficie catastale: 14 mq, rendita € 80,57.

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione abitativo stipulato in data 31.01.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cirié, in data 01.03.2022 al n. 000632, identificativo telematico TSU22T000632000PG; il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrere dal 31.01.2022 e fino al 30.01.2026, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta; il canone annuo è pari ad € 5.232,00.



Il locale deposito

Piena proprietà di locale a uso deposito al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Ciriè (TO), Via Corio n. 19, con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 mq circa, identificato nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 20.07.1994, repertorio n. 36929, registrato a Torino il 25.07.1994 al n. 19552.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Ciriè (TO) al foglio 2, particella 121, subalterno 18, categoria C/2, classe 1, consistenza 117 mq, via Corio n. 119, piano S1-T, rendita € 344,42, superficie catastale 184 mq.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

PIANEZZA (TO) – N. 8 LOTTI

Trattasi di n. 8 lotti immobiliari siti in Pianezza di seguito elencati.

Lotto n. 1

Piena proprietà di un locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da n. 1 locale principale (adibito a lavanderia a gettone), n. 1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio, distinto con il numero "10" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 mq; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto siti nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 15.

L'immobile risulta locato

in virtù di



contratto di locazione strumentale stipulato in data 21.09.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Rivoli, il 30.09.2021 al n. 005364, identificativo telematico TTD21T005364000VD; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.09.2021 e fino al 31.08.2027, automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Lotto n. 2

Piena proprietà di un locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, distinto con il numero "22" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 110,70 mq; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 27.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

Lotto n. 3

Piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, attualmente adibito a scuola di danza, composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno, distinto con il numero "23" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 mq; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti

auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 28.

L'immobile risulta locato

in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 09.07.2018, registrato in rinnovazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cirié, il 09.02.2023 al n. 000442, identificativo telematico TSU23T000442000RI; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.02.2023 e fino al 31.01.2029, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Lotto n. 4

Piena proprietà di un locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "24" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 177,60 m2; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 29.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

Lotto n. 5

Piena proprietà di un locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero



"41" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 37,60 mq.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 46.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

Lotto n. 6

Piena proprietà di un locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "42" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 54,20 mq.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 47.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

Lotto n. 7

Piena proprietà di un locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), Piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "15" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 317,40 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.



L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particella 459, subalterno 63.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

Lotto n. 8

Piena proprietà di un terreno sito in Pianezza (TO), in adiacenza alla Via Enzo Ferrari, della superficie catastale di 6.244,00 mq, attualmente condotto a prato.

L'immobile risulta censito al N.C.T. del comune di Pianezza (TO) al foglio 27, particelle 1046-1051.

L'immobile risulta libero e risulta nella disponibilità della procedura.

..*

Per quanto concerne la situazione edilizia, urbanistica, catastale di tutti i lotti oggetto della presente vendita, si rimanda a quanto dettagliatamente descritto negli elaborati peritali agli atti della procedura; precisamente: (i) per l'immobile in Sanremo da parte dell'estimatore Ing. Leonardo Buonaguro (allegato **sub. 1**); (ii) per gli immobili in Grugliasco (allegato **sub. 2**), Cirié (allegato **sub. 3**) e Pianezza (allegato **sub. 4**) da parte dell'Ing. Diego Paltanin.

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

Sugli immobili oggetto di vendita gravano le formalità pregiudizievoli dettagliatamente descritte nelle stime depositate.

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 30 marzo 2026 il secondo 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. 5**) 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 Gobid International Auction Group S.r.l., 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.gobidreal.it - www.gobid.it e sui siti ad esso correlati, oltre che sul Portale Vendite Pubbliche, alle condizioni di cui al mandato formale a vendere di cui all'allegato **sub. 6** ed alle condizioni sotto specificate nel presente atto;

- ♦ gli immobili sono stati valutati come segue:

lotto unico: Sanremo	€ 145.000,00
lotto unico: Grugliasco	€ 67.000,00
lotto n. 1: alloggio e box Cirié	€ 100.000,00
lotto n. 2: locale deposito Cirié	€ 45.000,00
lotto n. 1 (subalterno 15): Pianezza	€ 103.000,00
lotto n. 2 (subalterno 27): Pianezza	€ 94.000,00
lotto n. 3 (subalterno 28): Pianezza	€ 98.000,00
lotto n. 4 (subalterno 29): Pianezza	€ 100.000,00
lotto n. 5 (subalterno 46): Pianezza	€ 17.500,00
lotto n. 6 (subalterno 47): Pianezza	€ 23.000,00
lotto n. 7 (subalterno 63): Pianezza	€ 151.000,00
lotto n. 8 (terreno particelle 1046-1051): Pianezza	€ 59.000,00

- ♦ si rende, pertanto, opportuno procedere con asta dei suddetti immobili in **n. 12 lotti** secondo quanto previsto dall'art. 216 comma 2 CCII, da effettuarsi secondo la modalità telematica;
- ♦ le operazioni di vendita saranno eseguite dalla società di gestione Gobid International Auction Group S.r.l.¹, con sede in Via P.O. Vigliani n. 19, Milano (MI) - codice fiscale e nr. iscrizione Registro delle Imprese di Milano: 09441470961, 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

¹ Si fa presente che ABILIO Spa è stata incaricata, quale gestore per la vendita degli immobili siti in Rivoli e stimati dall'Ing. Buonaguro ed oggetto di precedente programma di liquidazione già approvato e relativa istanza.

successive di vendita (anche notarili, compreso il compenso spettante a Gobid International Auction Group S.r.l.);

- ♦ 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 notaio dott. Alessandro Scilabra² con studio in Torino Corso Inghilterra n. 45.

Tutto ciò premesso ed esposto

Lo scrivente Curatore

chiede

che la S.V. Ill.ma, voglia autorizzare ai sensi dell'art. 216 2° comma CCII, la vendita competitiva con modalità telematica dei sopradescritti immobili, in **n. 12 lotti**, peritati dall'Ing. Leonardo Buonaguro (per l'immobile in Sanremo) e dall'Ing. Diego Paltanin (immobili in Grugliasco, Cirié e Pianezza), alle condizioni *infra* esposte ed in particolare, voglia autorizzare quanto segue:

- ❖ che sia conferito mandato alla società Gobid International Auction Group S.r.l. con sede in Via P.O. Vigliani n. 19, Milano (MI) - codice fiscale e nr. iscrizione Registro delle Imprese di Milano: 09441470961, 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.gobidreal.it - www.gobid.it, alle condizioni di cui al "mandato formale a vendere" in allegato **sub. 6**;
- ❖ che la vendita sia esperita mediante asta competitiva sul portale www.gobidreal.it;
- ❖ che il primo esperimento di vendita avvenga ai seguenti prezzi base pari ai valori di stima:

lotto unico: Sanremo	€ 145.000,00
lotto unico: Grugliasco	€ 67.000,00
lotto n. 1: alloggio e box Cirié	€ 100.000,00
lotto n. 2: locale deposito Cirié	€ 45.000,00

² Si precisa che il notaio dott.ssa Caterina Bima, è già stata nominata nella presente procedura per gli incombeni riferiti agli immobili in Rivoli.



lotto n. 1 (subalterno 15): Pianezza	€ 103.000,00
lotto n. 2 (subalterno 27): Pianezza	€ 94.000,00
lotto n. 3 (subalterno 28): Pianezza	€ 98.000,00
lotto n. 4 (subalterno 29): Pianezza	€ 100.000,00
lotto n. 5 (subalterno 46): Pianezza	€ 17.500,00
lotto n. 6 (subalterno 47): Pianezza	€ 23.000,00
lotto n. 7 (subalterno 63): Pianezza	€ 151.000,00
lotto n. 8 (terreno particelle 1046-1051): Pianezza	€ 59.000,00

- ❖ che, nel caso in cui il primo esperimento di vendita (per ciascun lotto) andasse deserto, siano eseguiti successivi esperimenti di vendita con singoli ribassi secondo le percentuali indicate nell'allegato **sub. 6** "mandato formale a vendere";
- ❖ che per ciascun esperimento e per ciascun lotto, siano accettate offerte purché non inferiori ai valori dell'offerta minima (pari al 75% del prezzo base);
- ❖ che la pubblicità della vendita avvenga sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobid.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 incombeni successivi sia il notaio dott. Alessandro Scilabra con studio in Torino Corso Inghilterra n. 45;
- ❖ 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 a Gobid International Auction Group S.r.l.

Si allega alla presente:

- ◆ Perizia estimativa Ing. Leonardo Buonaguro - immobile in Sanremo (allegato **sub. 1**);

- ◆ Perizia estimativa Ing. Diego Paltanin - immobile in Grugliasco (allegato **sub. 2**);
- ◆ Perizia estimativa Ing. Diego Paltanin - immobili in Cirié (allegato **sub. 3**);
- ◆ Perizia estimativa Ing. Diego Paltanin - immobili in Pianezza (allegato **sub. 4**);
- ◆ Secondo programma di liquidazione approvato (allegato **sub. 5**);
- ◆ Mandato formale a vendere Gobid International Auction Group S.r.l. (allegato **sub. 6**).

Con massima osservanza.

Torino, lì 2 aprile 2026

Il Curatore

Dott. Ivano Pagliero

