

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

URGENTE

RUB. 197/2024 LG

G.D.: DOTT. STEFANO MIGLIETTA

CURATORE: DOTT. MASSIMILIANO BASILIO

ISTANZA DI VENDITA IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Massimiliano Basilio, nominato Curatore della
Liquidazione Giudiziale,

COMITATO DEI
CREDITORI NON
COSTITUITO

ESPONE

I creditori non hanno finora comunicato alcuna disponibilità a far parte del Comitato dei Creditori, e pertanto il Comitato non è stato formato per mancanza di candidature.

Il programma di liquidazione, come rettificato in data 19/05/2025, è stato approvato dalla S.V. Ill.ma in data 05/06/2025, con provvedimento notificato nella data odierna.

Il patrimonio immobiliare è costituito, nell'attuale stato di fatto, da un totale di n. 118 unità immobiliari interrate ad uso autorimesse (di cui una doppia, per un totale di n. 119 box) facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Torino, Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio), di cui la società dispone esclusivamente del **diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90, rinnovabili, con decorrenza dal 25 luglio 2006.**

Le unità si trovano:

n. 24 al piano primo interrato;



n. 45 (di cui n. 1 doppia) al piano secondo interrato;

n. 49 (di cui n. 2 con sotto-rampa) al piano terzo interrato.

e sono censite al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200.

Per quanto concerne le coerenze e la più completa descrizione si rinvia all'elaborato peritale redatto dall' Arch. Carlo GODANO e depositato in atti.

In ragione dello stato di fatto (due box posti al piano secondo interrato risultano assentiti ed accatastati come singole unità, mentre in realtà sono stati accorpati e formano un'unica autorimessa doppia), nonché di quello edilizio ed amministrativo (un box posto al piano terzo interrato è stato assentito e censito come doppio, mentre in realtà risulta essere frazionato in due autorimesse indipendenti), **i cespiti sono stati suddivisi in n. 117 Lotti**, così come meglio elencati nel prospetto sinottico allegato **sub.1** alla presente e di cui fa parte sostanziale.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- 1) **Atto di Costituzione di diritto di superficie** per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 25.07.2006, rep. n. 189.646/26.641, trascritto in data 01.08.2006 ai nn.



40166/23898 e 40167/23899, con il quale il “ S.r.l.”, tra le altre cose, ha assoggettato a **vincolo di inscindibilità il rapporto di pertinenza costituito ai sensi dell’art. 9, c. 4, della Legge 24.03.1989, n. 12, e smi (Legge Tognoli)**, tra le autorimesse private realizzate nel sottosuolo e le porzioni immobiliari al cui servizio saranno adibite;

- 2) **Atto di Modifica di Convenzione Edilizia** a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 21.11.2008, rep. n. 193.954/27.009 trascritto in data 11.12.2008 ai nn. 51752/33919, 51753/33920 e 51754/33921, con il quale il “ S.r.l.”, tra le altre cose, **ha ribadito di assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto di pertinenza costituito ai sensi dell’art. 9, c. 4, della Legge 24.03.1989, n. 12, e smi (Legge Tognoli)**, tra le autorimesse private realizzate nel sottosuolo e le porzioni immobiliari al cui servizio saranno adibite;
- 3) **Regolamento di Condominio** depositato con atto a rogito Notaio Giandomenico Bonito di Torino del 28.06.2010, rep. n. 23744/6018, trascritto in data 14.07.2010 ai nn. 27802/19045.

Nota Bene: si precisa che alla luce della normativa vigente e delle Convenzioni edilizie citate nella perizia immobiliare, ed in particolare dell’articolo 11 della Convenzione del 25/07/2006, **al fine della validità del trasferimento del diritto reale da parte della procedura le autorimesse dovranno essere asservite a destinazione d’uso a parcheggio con vincolo di pertinenzialità, regolarmente trascritto, ad altra unità immobiliare di proprietà privata**, con la precisazione che:

- l’acquirente dovrà essere un privato, a prescindere che sia persona fisica o giuridica;
- alla singola unità immobiliare, che deve essere necessariamente sita nel perimetro del territorio del Comune di Torino, potrà essere vincolata come pertinenza anche più di un’autorimessa.



Si evidenzia, infine, che giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 2014 05188/020 del 01.12.2014, la Città di Torino ha stabilito che il trasferimento del vincolo di pertinenzialità relativo alle autorimesse oggetto di perizia non necessita più del preventivo rilascio di specifico nulla osta comunale.

Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 07.02.2008 ai nn. 5780/1140 per € 8.600.000,00

a favore di "Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.", con sede in Asti, c.f.: 00060550050, sul diritto di proprietà superficiaria, contro "Cassa di Risparmio di Torino S.p.A.", con sede in Torino, c.f./p.iva C.

(derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 20).

La formalità grava sui terreni come in allora censiti al Catasto Terreni in maggior corpo con Fg. 1223, n. 405 (di 2.257 m²), e con Fg. 1222, n. 442 (di 43 m²), ora Fg. 1223, n. 410 (di 2.243 m²).

Attualmente il credito è stato ceduto a favore di MAGGESE S.r.l.

2) Ipoteca volontaria iscritta in data 24.03.2010 ai nn. 11902/1887 per € 1.000.000,00

a favore di "Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.", con sede in Asti, c.f.: 00060550050, sul diritto di proprietà superficiaria, contro "Cassa di Risparmio di Torino S.p.A.", con sede in Torino, c.f./p.iva C.

(derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 20).

La formalità grava sui terreni come in allora censiti al Catasto Terreni con Fg. 1223, n. 405 (di 2.210 m²), e con Fg. 1222, n. 442 (di 33 m²), ora Fg. 1223, n. 410 (di 2.243 m²).



Attualmente il credito è stato ceduto a favore di **MAGGESE S.r.l.**

3) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 04.03.2015 ai nn. 5930/4427

a favore di "Condominio Box Valentino Carrera di Via Carrera n. 58 int. 1-A", con sede in Torino, c.f.: 97690800012, sul diritto di proprietà superficiaria, contro _____ S.r.l.", con sede in Torino, c.f./p.iva _____

La formalità grava solo sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 30.07.2015 ai nn. 25207/3563 per € 150.000,00

a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.C.", con sede in Alba (CN), c.f.: 00236570040, sul diritto di proprietà superficiaria, contro "_____ S.r.l.", con sede in Torino, c.f./p.iva _____ (derivante da Decreto Ingiuntivo).

La formalità grava sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200, nonché su altri.

5) Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta in data 22.10.2024 ai nn. 42241/32813

a favore di "Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale _____", sul diritto di proprietà superficiaria, contro _____



r.l.", con sede in Torino, c.f./p.iva

La formalità grava solo sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200.

Tenuto conto che verranno posti in vendita i singoli lotti, tutte le formalità dovranno essere cancellate limitatamente fintantoché non verranno alienati tutti i beni; solo in allora si potrà procedere con la cancellazione totale.

Come già riferito, in data 05/06/2025 è stata approvata la rettifica del programma di liquidazione, che prevede la vendita degli immobili come segue:

Modalità di vendita:

Il compendio immobiliare verrà posto in vendita in **n.117 lotti** come da piano di vendita redatto con l'ausilio del perito Arch. Carlo Godano.

La procedura competitiva si terrà con **modalità telematica asincrona**, avvalendosi di **soggetto specializzato ai sensi dell'art.216 CCII**, con **mandato formale a vendere a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.** (d'ora innanzi **GOBID**) avente sede in Milano, Via P.O. Vigliani 19, c.f. 09441470961, **iscritto al n.8 del Registro dei Gestori della Vendita Telematica**, per tutti i distretti di Corte d'Appello italiani, ed i cui portali www.gobid.it e www.gorealbid.it sono **iscritti nell'elenco dei siti in**



possesto dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006, per tutti i distretti di Corte d'Appello italiani.

Il mandato a GOBID non comporterà costi per la Procedura. I costi per gli aggiudicatari (c.d. Buyer's Premium) saranno pari al 3,5% del valore di aggiudicazione, con un minimo di euro 350,00.

L'asta si terrà mediante la **piattaforma Gobidreal Online Auctions**, Indirizzo web: <http://www.gobid.it>, <http://www.gobidreal.it>. La piattaforma è **interoperabile con il PVP e conforme ai requisiti indicati nel DM 32/2015**.

Gli immobili **verranno ceduti come visti e piaciuti, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano**, senza alcuna garanzia da parte della Liquidazione Giudiziale, e con le eventuali irregolarità rilevate dal perito Arch. Carlo Godano nella propria perizia depositata in atti.

In caso di asta deserta lo scrivente fisserà nuova asta con prezzo base ribassato via via del 25%, fatta salva la riduzione prevista ex art.216 comma II C.C.I.L.

Pubblicità' Straordinaria

L'avviso di vendita sarà integralmente pubblicato sul **PVP** e sul **sito del gestore delle aste**, unitamente all'estratto peritale ed a copia della perizia, e per estratto (omesso il nominativo del debitore) su **LA STAMPA, edizione locale**, il tutto **almeno 30 giorni prima** della data di inizio dell'asta.

Verranno anche affissi **manifesti** in loco su Piazza Adriano e nei dintorni. L'avviso di vendita verrà **notificato a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale** prima del completamento delle operazioni di vendita.

Il bando verrà anche circolarizzato agli occupanti ed agli ex subconduttori che hanno rilasciato l'autorimessa, per maggior divulgazione.

Visione immobili



Gli immobili saranno visionabili previ accordi con la Curatela e/o con GOBID e compatibilmente con la disponibilità degli occupanti dei medesimi.

Ordine di cancellazione

Condizionatamente all'avvenuto saldo integrale del prezzo il Giudice Delegato ordinerà – su istanza del Curatore - la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art.217 II comma C.C.I.I..

La cancellazione delle formalità verrà delegata al medesimo Notaio incaricato dalla Curatela per il rogito dell'atto di compravendita, con costi a totale carico dell'aggiudicatario (inclusi imposte, diritti e bolli).

Liberazione immobili

L'eventuale liberazione degli immobili, nel caso di mancato rilascio bonario da parte degli occupanti a titolo precario da parte dei già subconduttori della ' Srls, o di altri eventuali sopravvenuti, avverrà a cura della Liquidazione Giudiziale.

Condizioni delle vendite:

- **Prezzo base:** per la prima asta sarà pari al **valore di perizia** per ogni lotto, oltre oneri di legge, **con possibilità** di formulare **offerte non inferiori al 75%** del prezzo base (c.d. offerta minima), come da elenco allegato **sub.1**.
- **Rilanci minimi: euro 500,00**, così da poter incentivare rilanci multipli e raggiungere un maggior valore di realizzo;
- **Tempistiche dell'asta:** i 117 lotti verranno posti in vendita in **3 blocchi**:
 - il primo blocco, riguardante i lotti posti al piano S1,
 - il secondo blocco, riguardante i lotti posti al piano S2,
 - il terzo blocco, riguardante i lotti posti al piano S3.



La data di inizio dell'asta – trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita - **sarà la medesima per i tre blocchi**, mentre **il termine di fine gara sarà scaglionato di alcuni giorni fra i blocchi**: l'asta – che durerà nel complesso per almeno 30 giorni - per il primo blocco terminerà per prima, successivamente terminerà quella del secondo blocco, ed infine quella del terzo blocco, con intervalli tali (indicativamente di 2 giorni lavorativi almeno) da consentire agli offerenti non aggiudicatari di poter presentare un'offerta per i blocchi successivi, nel tentativo di aggiudicare il maggior numero di lotti ad ogni tornata di asta.

- o **Cauzione**: viene fissata nello stesso importo per ogni lotto, per la prima asta pari ad **euro 2.000,00**.

Nota bene: nel caso di mancata aggiudicazione del lotto di interesse, **l'offerente non aggiudicatario potrà optare**, comunicandolo al Gestore della Vendita Telematica (GOBID), di non ottenerne la restituzione, e **di utilizzarla per la partecipazione alla gara per altro lotto del blocco successivo (2° e/o 3°)**.

La cauzione verrà versata sul conto del Gestore della Vendita Telematica, così da consentire una più rapida restituzione ai non aggiudicatari.

- o **Mancato, tardivo o insufficiente versamento**

Se l'offerente risultato aggiudicatario non dovesse perfezionare l'acquisto entro i termini stabiliti nell'avviso di vendita, in qualità sia di prezzo di aggiudicazione che di commissione per il Gestore della Vendita (c.d. Buyer's Premium), **la cauzione - trattenuta a titolo di penale risarcitoria** - sarà versata da **GOBID alla Procedura** nella misura dell'80% entro **30 giorni**; la parte restante, pari al 20% del deposito cauzionale incamerato, sarà trattenuta da **GOBID** a titolo di rimborso spese. Resta inteso in ogni caso che, nel caso in cui



l'aggiudicatario decaduto abbia già corrisposto il "Buyer's Premium" applicabile, tale importo sarà trattenuto da GOBID, mentre il deposito cauzionale sarà interamente versato alla Procedura.

L'aggiudicatario inadempiente sarà altresì dichiarato – ai sensi dell'art.587 c.p.c. - decaduto dall'aggiudicazione, con diritto per la procedura di agire per il risarcimento del danno, quantificato nella differenza fra il prezzo di aggiudicazione iniziale e quello infine realizzato nelle successive aste.

○ **Presentazione offerte:**

Le offerte andranno presentate tramite la **piattaforma Gobidreal Online Auctions**, Indirizzo web: <http://www.gobid.it>, <http://www.gobidreal.it>.

○ **Aggiudicazione:** al termine dell'asta l'aggiudicazione verrà considerata **definitiva**, senza possibilità di presentazione di offerte migliorative nei 10 giorni successivi al deposito degli atti di gara.

Il Curatore depositerà pertanto istanza al Giudice Delegato per depositare gli atti di gara e per comunicare le aggiudicazioni ed affinché il Giudice Delegato autorizzi la Curatela a procedere con il rogito notarile di compravendita, a saldo prezzo avvenuto, innanzi a Notaio prescelto dalla Curatela e con costi tutti a carico dell'aggiudicatario. Si comunica sin d'ora che il Notaio prescelto è il Notaio Vittoria La Rosa, avente studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n.78, professionista che ha dato assistenza per l'esame dei requisiti previsti dalla c.d. Legge Tognoli e dalla Convenzione con il Comune per la trasferibilità degli immobili;

○ **Termine per saldo prezzo: 30 giorni** dalla comunicazione all'aggiudicatario dell'avvenuta aggiudicazione, come indicato al punto precedente. Il saldo prezzo (che includerà l'IVA ove dovuta)



avverrà **sul conto corrente della Procedura**, sul quale il Gestore giroconterà la cauzione incamerata.

Le **spese relative alla vendita e per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli, tutte a carico dell'aggiudicatario (oneri fiscali e non, imposte di legge, oneri notarili), diverse dall'IVA, dovranno essere **versate** dall'aggiudicatario **a favore del Notaio rogante entro il giorno fissato per l'atto** ed in ogni caso **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**.

Tutto ciò premesso,

lo scrivente Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela ad avviare le procedure competitive, come descritte in premessa e secondo l'avviso di vendita allegato **sub.2**, per la vendita del diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90, rinnovabili, con decorrenza dal 25 luglio 2006, degli immobili siti in Comune di Torino, Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio), censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200.

Con osservanza

Torino, 14 giugno 2025

Il Curatore

Dott. Massimiliano Basilio



Allegati:

- 1) Elenco n.117 Lotti immobiliari con prezzi base, offerta minima
- 2) Avviso di vendita

