

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE - PROCEDURE CONCURSUALI

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

Curatore: Dott. Ivano PAGLIERO

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

Ill.ma Giudice Delegata,

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

premessato che

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

LOTTO UNICO

Fabbricato adibito a sede del locale Commissariato di Pubblica Sicurezza elevato a due piani fuori terra oltre piano di copertura collegati da scala interna, composto:

- al piano terreno (1° fuori terra) da ingresso, corridoio, locale di sorveglianza, sala attesa e locale pubblico, n. 9 uffici, locale adibito ad archivio, sala break, n. 3 depositi, ripostiglio, servizi igienici oltre a n. 2 locali con servizio igienico comune destinati a custodire i soggetti in stato di fermo, con superficie complessiva di 635,89 mq;
- al piano primo (2° fuori terra) da corridoio, n. 5 uffici, sala riunioni, archivio, sala copie, locale server, spogliatoio uomini, spogliatoio donne, servizi igienici e due terrazzi, oltre ad un alloggio del comandante composto da ingresso su locale soggiorno, cucina, studio, due camere, ripostiglio e doppi servizi; il tutto con



superficie di 563,79 mq, di cui 143,77 mq destinati alla residenza;
- al piano copertura da lastrico solare con insistenti locale centrale termica, pannelli solari oltre ad apparecchiature impiantistiche e di servizio della caserma.

Il tutto realizzato in **proprietà superficiaria** su terreno di proprietà del Comune di Rivoli con superficie catastale di 3.072 mq.

Individuazioni catastali

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Rivoli con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 21, particella n. 856, via Pavia senza numero civico, piani T-1-2, categoria B/1, classe U, consistenza 3.952 mc, superficie catastale totale 1.184 mq, rendita euro 8.164,16.

Il fabbricato risulta intestato a:

- Comune di Rivoli sede in Rivoli (TO), proprietà per l'area 1/1
- [REDACTED], **proprietà superficiaria 1/1.**

Il corpo di fabbrica insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 21, particella n. 856 di are 30.72.

L'ultima planimetria agli atti catastali è risultata conforme a quanto rilevato all'atto del sopralluogo da parte del perito.

Coerenze

Il corpo di fabbrica e la relativa area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 856 del Foglio 21, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 477, 115 e 397, via Pavia e particelle numeri 665 e 846 del Foglio 21.

Titolo di provenienza/convenzione

Il fabbricato è stato realizzato su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Rivoli con atto a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 26 novembre 2010, repertorio numero 65693/28449, registrato in Torino il 22 dicembre 2010 al numero 13513 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23 dicembre 2010 ai numeri 52050/33302 e ai numeri 52051/33303.

Il diritto di superficie, con durata sino al 31 dicembre 2050, venne concesso alla [REDACTED] per la costruzione e gestione della sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza e relative pertinenze, con la precisazione che *"alla scadenza della concessione gli immobili costruiti compresi relativi impianti ed accessori, diverranno di proprietà del soggetto proprietario del suolo"*. Con successivo atto a rogito Notaio Angelo Chianale del 6 febbraio 2014, repertorio numero 74648/33313, registrato in Torino il 20 febbraio 2014 al numero 3086 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 febbraio 2014 ai numeri 5479/4121, la [REDACTED] venne fusa per incorporazione nella [REDACTED]

Diritti reali a favore di terzi

La perizia estimativa testualmente rileva quanto segue: *"... Il titolo di provenienza specifica che "su parte della particella mappale n. 133 del foglio 21 [in seguito soppresso e fuso nell'attuale particella numero 856] insiste diritto di passaggio a favore dei fabbricati confinanti esistenti sulle particelle numeri 427, 115 e 397 dello stesso foglio". A tal proposito, si ritiene che l'indicazione del numero "427" sia da attribuirsi ad errore materiale, dovendosi correttamente intendere "477" ... I precedenti titoli di proprietà precisano che "sul mappale n. 133 esistono servitù di passaggio a favore del condominio di Via Pavia n. 20 e dei relativi box nonché di insistenza di dehors a favore del confinante bar" ... "*

Stato locativo

Il fabbricato risulta essere soggetto a vincoli locativi. La perizia testualmente dispone quanto segue: *"... Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 risulta la trascrizione numeri 284/205 del 4 gennaio 2013 di locazione ultranovennale stipulata tra il Comune di Rivoli e la [REDACTED], in seguito fusa per incorporazione nella [REDACTED]"*

Lo scrivente ha acquisito copia del contratto [REDACTED] [REDACTED] in data 6 dicembre 2012, repertorio numero 241, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Rivoli il 18 dicembre 2012 al numero 24 serie 2.

In forza del suddetto atto, l'Amministrazione Comunale assunse in locazione onerosa dalla [REDACTED] l'entità immobiliare trattata nella presente relazione "per renderlo in uso al Commissariato di Pubblica Sicurezza", con "termine alla scadenza del diritto di superficie, cioè il 31.12.2050".

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Si segnala inoltre che il contratto di locazione prevede il diritto di riscatto anticipato della proprietà dell'immobile a favore del Comune, secondo i criteri indicati nell'art. 6 del contratto di locazione medesimo: "l'amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio in qualsiasi momento e con un preavviso di almeno tre mesi, potrà acquistare in proprietà l'immobile con il pagamento del corrispettivo determinato nella misura corrispondente al residuo importo dell'ammortamento fiscale dell'immobile, operato dalla Società e risultante dalle documentazioni contabili, maggiorato da un indennizzo pari al 1,00% (uno per cento) per ogni anno di mancata locazione".

Si precisa, infine, che nel procedimento di vendita non è previsto il meccanismo della prelazione c.d. urbana, che l'art. 38 l. 292/1978 concede al conduttore; l'art. 38 l. 292/1978 non trova, infatti, applicazione per gli immobili condotti in locazione da enti pubblici territoriali (come nel caso di specie), in forza del combinato disposto degli artt. 42, 41 e 35 l. 292/1978 (cfr. Cass. 1661/1990: "La tesi della ricorrente per la quale dal gioco dei rinvii dovrebbe desumersi che la prelazione per le locazioni con la PA resterebbe esclusa soltanto se manchi il rapporto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, appare infondata per le seguenti ragioni: a) il limite posto dalla disposizione dell'art. 35 opera all'interno della categoria delle locazioni di immobili ex art. 27 (industriali, commerciali, artigianali, turistiche ecc...) ed è quindi incongruo applicarlo alle locazioni con la PA in genere, che hanno tutt'ora destinazione; b) di conseguenza il rinvio operato dall'art. 42 comma secondo (inapplicabilità della prelazione alle locazioni ex art. 35) può significare soltanto che alle locazioni con la PA non si applica in nessun caso il diritto di prelazione").



- ♦ in data 17 giugno 2026 il terzo programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* è stato approvato dalla Giudice Delegata (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 - 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. Marco Crepaldi, perito estimatore della procedura (allegato **sub. 3**) in € 630.000,00;
- ♦ 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 un unico lotto, peritati dall'Ing. Marco Crepaldi, 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, 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 alle seguenti condizioni:

1° Esperimento

Prezzo base:	€ 630.000,00
Offerta minima:	€ 472.500,00

- ❖ che, nel caso in cui il primo esperimento di vendita (per ciascun lotto) andasse

Case No.	Case Name	Case Address
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]
11	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]
16	[REDACTED]	[REDACTED]
17	[REDACTED]	[REDACTED]
18	[REDACTED]	[REDACTED]
19	[REDACTED]	[REDACTED]
20	[REDACTED]	[REDACTED]
21	[REDACTED]	[REDACTED]
22	[REDACTED]	[REDACTED]
23	[REDACTED]	[REDACTED]
24	[REDACTED]	[REDACTED]
25	[REDACTED]	[REDACTED]
26	[REDACTED]	[REDACTED]
27	[REDACTED]	[REDACTED]
28	[REDACTED]	[REDACTED]
29	[REDACTED]	[REDACTED]
30	[REDACTED]	[REDACTED]
31	[REDACTED]	[REDACTED]
32	[REDACTED]	[REDACTED]
33	[REDACTED]	[REDACTED]
34	[REDACTED]	[REDACTED]
35	[REDACTED]	[REDACTED]
36	[REDACTED]	[REDACTED]
37	[REDACTED]	[REDACTED]
38	[REDACTED]	[REDACTED]
39	[REDACTED]	[REDACTED]
40	[REDACTED]	[REDACTED]
41	[REDACTED]	[REDACTED]
42	[REDACTED]	[REDACTED]
43	[REDACTED]	[REDACTED]
44	[REDACTED]	[REDACTED]
45	[REDACTED]	[REDACTED]
46	[REDACTED]	[REDACTED]
47	[REDACTED]	[REDACTED]
48	[REDACTED]	[REDACTED]
49	[REDACTED]	[REDACTED]
50	[REDACTED]	[REDACTED]
51	[REDACTED]	[REDACTED]
52	[REDACTED]	[REDACTED]
53	[REDACTED]	[REDACTED]
54	[REDACTED]	[REDACTED]
55	[REDACTED]	[REDACTED]
56	[REDACTED]	[REDACTED]
57	[REDACTED]	[REDACTED]
58	[REDACTED]	[REDACTED]
59	[REDACTED]	[REDACTED]
60	[REDACTED]	[REDACTED]
61	[REDACTED]	[REDACTED]
62	[REDACTED]	[REDACTED]
63	[REDACTED]	[REDACTED]
64	[REDACTED]	[REDACTED]
65	[REDACTED]	[REDACTED]
66	[REDACTED]	[REDACTED]
67	[REDACTED]	[REDACTED]
68	[REDACTED]	[REDACTED]
69	[REDACTED]	[REDACTED]
70	[REDACTED]	[REDACTED]
71	[REDACTED]	[REDACTED]
72	[REDACTED]	[REDACTED]
73	[REDACTED]	[REDACTED]
74	[REDACTED]	[REDACTED]
75	[REDACTED]	[REDACTED]
76	[REDACTED]	[REDACTED]
77	[REDACTED]	[REDACTED]
78	[REDACTED]	[REDACTED]
79	[REDACTED]	[REDACTED]
80	[REDACTED]	[REDACTED]
81	[REDACTED]	[REDACTED]
82	[REDACTED]	[REDACTED]
83	[REDACTED]	[REDACTED]
84	[REDACTED]	[REDACTED]
85	[REDACTED]	[REDACTED]
86	[REDACTED]	[REDACTED]
87	[REDACTED]	[REDACTED]
88	[REDACTED]	[REDACTED]
89	[REDACTED]	[REDACTED]
90	[REDACTED]	[REDACTED]
91	[REDACTED]	[REDACTED]
92	[REDACTED]	[REDACTED]
93	[REDACTED]	[REDACTED]
94	[REDACTED]	[REDACTED]
95	[REDACTED]	[REDACTED]
96	[REDACTED]	[REDACTED]
97	[REDACTED]	[REDACTED]
98	[REDACTED]	[REDACTED]
99	[REDACTED]	[REDACTED]
100	[REDACTED]	[REDACTED]

- ❖ 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 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:

- ♦ Terzo 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. Marco Crepaldi (allegato **sub. 3**);
- ♦ Avviso di vendita e Disciplinare di gara (allegato **sub. 4**).

Con massima osservanza.

Torino, li 23 giugno 2026

Il Curatore

Dott. Ivano Pagliero