

*Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron n. 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
c.lanzo@studiolanzo.com
lanzo@odcec.torino.legalmail.it*

L.C. n. 15/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI CIVILE

Liquidazione Controllata: **15/2025**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Carlotta Pittaluga**
Liquidatore: **Dott.ssa Cristina Lanzo**

3° AVVISO DI VENDITA

VENDITA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Lanzo, in qualità di Liquidatore nella procedura n°15/2025 dichiarata dal Tribunale di Torino con sentenza del 24 gennaio 2025

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura sopraindicata viene posto in vendita, ai sensi dell'art. 216 CCII, l'unità immobiliare sita nel Comune di Torino, via Magnano n.3 unitamente ai mobili ivi contenuti;
- che con provvedimento del 6 febbraio 2026 il G.D. ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 216 c. 2 CCII tramite procedura competitiva telematica;
- che con il presente regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;
- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Liquidatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva della vendita con atto di compravendita dinanzi al Notaio Roberto Grassi Reverdini, con studio in Torino, Corso Matteotti n.29, scelto dal Liquidatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'acquirente il cui preventivo di spesa è disponibile su richiesta;

- che l'immobile, meglio descritto nella relazione di stima viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo;

L'immobile viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata dal giudice delegato, successivamente alla stipula dell'atto notarile;

Tutto quanto premesso e considerato, il Liquidatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico del bene immobile tramite la piattaforma www.spazioaste.it, attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno **21 ottobre 2026 ore 12,30:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

1. nel comune di Torino, via Magnano n.3 e precisamente la piena proprietà di una unità immobiliare ubicata nel Comune di Torino censita in catasto al Foglio 1111 particella 198 sub 17 e, più precisamente:
 - piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da due camere, cucina e servizi oltre a ballatoio comune verso il cortile con ripostiglio;

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di Rivoli:

Foglio 1111 (ex Foglio 64) – particella 198 (ex particella 156), sub.17 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3
- piano: S1-2
- classe: 1
- consistenza: 4,0 vani
- Rendita Catastale: € 454,48 (ex € 278,892)

2. COERENZE

Coerenze: pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, Via Magnano, altro alloggio del piano e ballatoio comune verso il cortile;

· piano sotterraneo: un vano ad uso cantina;

Coerenze: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, sottosuolo di Via Magnano ed altra cantina.

3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il cespite non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società soggetta a Liquidazione Giudiziale e nella disponibilità della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri di sgombero per la liberazione dei locali e conferimento alla pubblica discarica di quanto contenuto nell'immobile e/o di eventuali altri rottami e/o rifiuti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE/ACCERTAMENTI EDILIZI:

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita non si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai titoli autorizzativi e, pertanto, sono stati effettuati molteplici accessi agli atti (trattandosi di edificio angolare è necessaria la visione delle pratiche di tutte le vie adiacenti):

- Permesso di Costruire n. 1222 del 25/08/1930, prot. 1930-1-1155 per "costruzione casetta in Via Lucento angolo Via Magnano". Negli allegati progettuali si riscontra la presenza di un solo balcone lato strada per l'alloggio in questione;
- Permesso di Costruire n. 1328 del 19/12/1955, prot. 1955-1-10047 per "sopraelevazione di due piani fuori terra casetta in Via Lucento angolo Via Magnano". Negli allegati progettuali si riscontra la presenza dei due balconi sul lato strada per l'alloggio in questione;
- Licenza di Abitabilità n. 840 prot. 1957 n. 27 del 08/09/1958.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 20/01/2016 ma non all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e conformità catastale. Nel merito di quest'ultima, lo scrivente ritiene come la Planimetria Catastale depositata, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del Decreto Legge del 31/05/2010 n. 78, convertito in Legge il 30/07/2010 n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 del 10/08/2010

dell'Agenzia del Territorio, risulti conforme allo stato di fatto dal momento che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova Planimetria Catastale ai sensi della vigente normativa. Le uniche piccole differenze sono riscontrabili nella presenza di una nicchia nella camera da letto con il bagno e nella presenza di un piccolo ripostiglio (da chiudere) nel piccolo disimpegno tra le camere.

6. VALORE

Al presente lotto unico è stato attribuito un valore per la piena proprietà di euro 78.500,00 (euro settantottomilacinquento/00);

7. SERVITU' E VINCOLI

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l'area non risulta gravata da vincoli di uso civico e vincoli di locazione/sussistenza di servitù.

9. FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE AUTORIZZATA LA CANCELLAZIONE

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

1. Trascrizione nn. 25278/19116 del 10.06.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 09/01/2025 rep. 25/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'apertura della Liquidazione Controllata a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata xxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro: xxxxxx nato a xxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1111, part. 198, sub. 17, catg. A/3, cons. 4,0 vani

2. Iscrizione nn. 56964/15436 del 07.11.2006 Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Castiglione Silvana del 16/10/2006 rep. 58708/25347 Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 133.000,00

Totale: € 266.000,00

Durata: 30 anni

a favore: Meliorbanca S.P.A. con sede di Milano, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: xxxxxx nato a Torino xxxxxx, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:
Foglio 64, part. 156, sub. 17, catg. A/3, cons. 4,0 vani
La formalità è stata iscritta sui vecchi dati catastali.

11. PUBBLICITA'

Almeno 30 gg prima della vendita competitiva sul Portale Vendite Pubbliche, Astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino.

10. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, la scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Luigi Fissore del 20/10/1952 registrato a Carmagnola (TO) il 05/11/1952 al n. 336 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

11. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata la perizianda unita, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.

12. MODALITA' DI VENDITA

Competitiva Telematica Sincrona.

In caso di asta deserta il prezzo base di vendita della 2° e 3° asta sarà ridotto per ognuna del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Alla 4° asta il prezzo di vendita sarà ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico presso Roberto Grassi Reverdini, con studio in Torino, Corso Matteotti n.29, scelto dalla procedura.

Saranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita imposte e tasse di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili.

Qualora nel termine sopra indicato non venga saldato il prezzo e sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento dell'azienda di cui al presente bando, con conseguente possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno.

L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provvisorio a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 217 CCII e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa. Spirato tale termine il Liquidatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità del bene, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita competitiva

1) LOTTO UNICO

prezzo base: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);

offerta minima: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C.

rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00);

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: entro il **21 ottobre 2026**

12,30 esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

- 3) l'apertura delle buste (telematiche) e la disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita competitiva avverrà il giorno **22 ottobre 2026 alle ore 14,30** tramite il portale www.spazioaste.it;
- 4) inizio eventuale gara competitiva: lo stesso **22 ottobre 2026** al termine dell'apertura delle buste telematiche.
- 5) IBAN CAUZIONE: IT82X0883301002000000011486 intestato a PROC.UNITARIO RG. 628-1/2024;
- 6) Gestore della Vendita: **Astalegale.net (portale www.spazioaste.it)**;

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12,30** del giorno **21 ottobre 2026**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto indicato dal numero e contenere:
Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità;

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita; Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- La data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato sul presente avviso di vendita;
- L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT82X0883301002000000011486.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se non viene presentata fotocopia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente se persona fisica, se manca il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita in caso di società, se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte. Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Spazioaste.it invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Liquidatore, all'udienza del **22 ottobre 2026 ore 14,30** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona" in conformità al programma di liquidazione approvato.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona", ed avrà

inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste.

Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi, una contestuale gara a rilancio sull'offerta migliore ricevuta. Sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore sceglierà il miglior offerente sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'autorizzazione di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Liquidatore ai seguenti recapiti: 011/ 437.30.60 – email: c.lanzo@studiolanzo.com

Con osservanza.

Torino, 2 settembre 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Cristina Lanzo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Lanzo', written over the printed name.