

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Civile

Liquidazione controllata n. 95/2024

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

con modalità asincrona ai sensi dell'art. 490, 570 e 591 bis cpc

Giudice Delegata: dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

Liquidatore: dott. Guglielmo Pomatto

Il Liquidatore Delegato

in conformità al Programma di Liquidazione ex art. 272 CCII e vista l'autorizzazione della Giudice Delegata emessa con provvedimento del 21 settembre 2026

DISPONE

che il giorno 24/11/2026 alle ore 15,00 presso il proprio studio in Torino, via Goffredo Casalis 51, si dia corso alla vendita senza incanto con procedura telematica asincrona del lotto unico immobiliare caduto nella procedura tramite la piattaforma "www.spazioaste.it" alle seguenti modalità e condizioni:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Torino - Località Villaretto - Condominio "Il Cascinale" - Strada del Villaretto numero 204 interno 8 scala E (ingresso pedonale) e interno 6/A (accesso carraio),

1. Unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) composta da ingresso su soggiorno, cucina, lavanderia trasformata in bagno, disimpegno, due camere, bagno, balcone-terrazzo e due giardini esclusivi, oltre a locale di sgombero al piano interrato, suddiviso in più locali anche non formalmente pervenuti in proprietà alla debitrice; il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 138.

2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato con una superficie catastale di metri quadrati 29.

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1005, particella numero 234

- **subalterno 72**, strada del Villaretto n. 204 scala E interno 8, piani S1-T, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale metri quadrati 138 (totale

escluse aree scoperte metri quadrati 135), rendita euro 1.074,23, in forza di frazionamento e fusione del 21 settembre 2011 Pratica n. TO0665262 (n. 263685.1/2011) e di successiva Variazione toponomastica del 14 novembre 2014 Pratica n. TO0447751 (n. 330721.1/2014);

- **subalterno 50**, strada del Villaretto n. 204 interno 6/A, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 29, rendita euro 145,02, in forza di Costituzione del 24 settembre 2010 Pratica n. TO0601243 (numero 7011.1/2010) e sono intestate al debitore proprietà 1/1.

Coerenze:

- i locali abitativi al piano terreno: vano scala, appartamento “8”, strada comunale del Villaretto, mappale 81 del Foglio 1005 e passaggio condominiale;

- il locale di sgombero al piano interrato: autorimessa “24”, sottosuolo strada comunale del Villaretto, sottosuolo giardino privato a due lati, cantina sub 73, corridoio comune, cantina “c16” e vano scala;

- il locale autorimessa al piano interrato: area di manovra, autorimessa “23”, terrapieno e autorimessa “21”.

nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Molino di Piossasco in data 21.12.2011 rep. n. 1835/1338 registrato a Rivoli il 4.01.2012 al n.12, le entità immobiliari sono individuate:

- quanto ai locali abitativi al piano terreno con il numero “9” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria;
- quanto al locale di sgombero al piano interrato con il numero “t9” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria;
- quanto al locale autorimessa con il numero “22” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria.

Prezzo base della vendita telematica asincrona € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

Offerta minima € 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00)

Cauzione 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara € 3.000,00 (tremila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare pertanto è da considerarsi occupato senza titolo.

Si evidenzia che i dati di classamento e la planimetria catastale dell'unità abitativa non sono risultati pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo peritale. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere prive di titolo abilitativo edilizio e alle conseguenti attività di regolarizzazione catastale ed edilizia che consentano di allineare gli atti catastali a quanto legittimamente assentito.

Esistono opere abusive da sanare meglio descritte in perizia e non risulta che le entità immobiliari su descritte abbiano ottenuto il certificato di agibilità.

Tenuto anche conto delle nuove disposizioni introdotte dal Decreto-Legge 20 maggio 2024 n. 69 convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024 n. 105 (Decreto Salva-Casa), restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli incombeni di natura amministrativa ed operativa, nonché tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, necessari al conseguimento della regolarità edilizia e che potranno essere esattamente individuati e quantificati solamente in sede di presentazione della pratica di sanatoria tramite professionista abilitato.

Grava inoltre sull'aggiudicatario l'onere di provvedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dal Testo Unico dell'Edilizia, tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Marco Crepaldi.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il compendio immobiliare è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del citato titolo di provenienza, delle convenzioni edilizie .

Condizioni per la vendita telematica asincrona

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/11/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per

escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Controllata n. 95/2024 al seguente IBAN: IT 62 D 03268 01009 052564766160, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Liquid. Controllata 95/2024 Tribunale di Torino, lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il

giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 24/11/2025 al 27/11/2025, e terminerà alle ore 15:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 10 (dieci) prolungamenti e, quindi, per un totale di trenta minuti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla

legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il liquidatore, dott. Guglielmo Pomatto con studio in Torino, via Goffredo Casali 51 (TO), (Email guglielmopomatto@dotcomcp.it Tel.: 0113053597),

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile contattare per ricevere assistenza, ai seguenti recapiti:

- telefono: 0280030021;
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità sui seguenti canali:

Astalegale.net;

Asteimmobili.it
Portale Aste;
Publicomonline.it
Spazio Aste
Tribunale di Torino.
Torino, 01.10.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Guglielmo Pomatto

(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da:
Guglielmo Pomatto
Data: 01/10/2026 09:46:17