

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORSUALI

con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

Nello specifico, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);

- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bosconero con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 19, particella n. 26

- **subalterno 1**, via Don Bosco n. 10, piani S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 161 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 152), rendita euro 281,99, derivante da Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 5 dicembre 2005 Pratica n. TO0510320 (n. 115556.1/2005) e da successiva diversa distribuzione degli spazi interni del 24 luglio 2017 Pratica n. TO0231019 in atti dal 26 luglio 2017 (n. 60148.1/2017)⁴;

- **subalterno 2**, via Don Bosco n. 10, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 33, rendita euro 110,16, derivante da denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 5 dicembre 2005 Pratica n. TO0510328 (numero 10998.1/2005),

oltre a bene comune non censibile **subalterno 3** derivante dalla citata denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 5 dicembre 2005.

Le entità immobiliari individuate con i subalterni 1 e 2 sono intestate a [REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/1.

I corpi di fabbrica insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 19, particella numero 26 di are 7.10, ente urbano (già fabbricato urbano da accertare) senza reddito, derivante da maggiore consistenza di are 7.50 in forza di Frazionamento del 28 dicembre 1995 in atti dal 19/05/1997 (numero 2227.1/1995) e di successive Variazione del 27 febbraio 2001 Pratica n. 5318 (n. 9018.1/2001) e Tabella di variazione del 23 novembre 2005 Pratica n. TO0489216 (n. 489216.1/2005).

Si evidenzia che i dati di classamento e le planimetrie catastali delle entità immobiliari individuate con i subalterni 1 e 2 non sono risultati pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo peritale e ai titoli abilitativi edilizi.

Atteso che il Liquidatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere del futuro aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale compatibilmente con quanto sarà possibile regolarizzare dal punto di vista edilizio.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato riguardanti l'entità immobiliare in trattazione.

L'incaricato dell'Ufficio interpellato ha fornito riscontro con messaggio di posta elettronica certificata datato 3 ottobre 2025, con cui ha segnalato l'inesistenza di contratti di tale natura registrati da [REDACTED] con qualità di "dante causa", ossia di locatore.

All'atto del sopralluogo l'accesso all'interno dei locali abitativi e della cantina pertinenziale è stato consentito direttamente da congiunti che hanno riferito di occupare i locali in forza di accordi informali con il debitore in Procedura.

⁴ In origine i locali abitativi erano stati denunciati come particella n. 26 (senza subalterno) con denuncia del 6 giugno 1990 in atti dal 19 giugno 1992 (n. 5828/1990).

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORSUALI

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

...

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bosconero (TO) ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n. 8/76 del 9 gennaio 1976 (Pratica n. 203/75)

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per "miglioramento igienico edilizio del fabbricato abitativo, realizzazione di tratto di recinzione", a seguito di istanza presentata da [REDACTED] in data 19 dicembre 1975 (Protocollo n. 3281).

Data di inizio lavori: 23 febbraio 1976.

In data 15 marzo 1977 il Tecnico comunale eseguì un sopralluogo, rilevando opere eseguite in difformità, tra cui la formazione del piano interrato e un aumento di cubatura. Conseguentemente, in data 19 aprile 1977 (Prot. n. 133) [REDACTED] presentò istanza di sanatoria per le opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia n. 8/76, ottenendo parere favorevole condizionato in data 16 maggio 1978 con motivazione: "fiscalizzare il volume in più dal concesso".

Seguì comunicazione del Comune di Bosconero datata 8 giugno 1978 di applicazione della sanzione amministrativa pari al doppio del valore delle opere eseguite in difformità dalla Licenza, importo poi comunicato dal Sindaco in data 11 giugno 1983 (Prot. n. 1932) con allegata valutazione dell'UTE.

- Concessione edilizia n. 18/80 del 22 marzo 1980

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per "abbassamento piano pavimento cantina", a seguito di istanza Prot. n. 3107 del 16 ottobre 1979 presentata da [REDACTED] per abbassamento del piano pavimento della cantina (piano interrato) finalizzato al raggiungimento di un'altezza utile di cm 220.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 168/86 del 12 novembre 1990

L'elaborato grafico a corredo della pratica di sanatoria raffigura una situazione identica a quella rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 6 giugno 1990 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali" della presente relazione).

- Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso **fabbricato**

Istanza presentata da [REDACTED] e [REDACTED] per "nuovo basso fabbricato destinato a garage", con pianta di metri 6,00x5,00 (Prot. n. 5474 del 13 dicembre 1989 - Pratica n. 130/89).

Parere sospensivo comunicato dal Comune di Bosconero con nota Protocollo numero 466 del 27 gennaio 1990 (per contrasto con le norme del Codice Civile in tema di vedute e distanze).

- Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso **fabbricato**

Istanza presentata da [REDACTED] e [REDACTED] (Prot. n. 884 del 21 febbraio 1990 - Pratica n. 20/90) per la realizzazione di "nuovo basso fabbricato destinato a garage".

Respinta dal Sindaco di Bosconero con comunicazione Prot. n. 3779 datata 3 agosto 1990 (motivazione: titolo non concedibile fino all'approvazione del PRGC).

- Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso **fabbricato**

Istanza presentata da [REDACTED] e [REDACTED] (Prot. n. 2748 del 3 giugno 1992 - Pratica n. 97/92) per la realizzazione di "nuovo basso fabbricato uso autorimessa".

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per "aumento di cubature, varianti di facciata e varianti distributive interne" al fabbricato abitativo, a seguito di domanda di sanatoria (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47) presentata da [REDACTED] e registrata con Prot. n. 1255 del 29 marzo 1986 per opere in difformità dalla Licenza Edilizia n. 8/76 del 9 gennaio 1976.

L'istanza non ha avuto seguito.

- **Autorizzazione edilizia n. 171/92 del 27 novembre 1992**

Titolo abilitativo edilizio richiesto da [REDACTED] e [REDACTED] per la realizzazione di "nuovo basso fabbricato [destinato a garage] e tettoia aperta" (domanda Prot. n. 4852 del 9 ottobre 1992).

Gli elaborati grafici a corredo della pratica raffigurano:

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORSUALI

- una tettoia con sottostante forno non contemplata nei progetti precedenti, costituente parte della più ampia tettoia oggi esistente;
 - un basso fabbricato con tettoia (oggetto dell'istanza), a pianta trapezoidale, con superficie coperta di metri quadrati 31,50.

• Concessione edilizia n. 43/89 dell'8 settembre 1990

Titolo abilitativo edilizio richiesto da [redacted] e [redacted] per rifacimento copertura e modifiche interne al fabbricato abitativo (domanda Protocollo n. 2127 del 12 maggio 1989).

I signori [redacted] avevano acquistato, da [redacted] e [redacted], una "casetta di civile abitazione ad un piano fuori terra oltre un piano cantinato" composta al piano cantinato da due locali e al piano terreno-rialzato da tre camere, cucina e servizi (atto Notaio Goveani del 14 marzo 1989, repertorio n. 54551/475), oltre a portico non menzionato nel titolo di provenienza e successivamente coperto con ampia tettoia realizzata senza titolo abilitativo edilizio (l'originaria planimetria catastale non lo raffigura).

• Richiesta di realizzazione recinzione

Istanza presentata da [redacted] e [redacted] per realizzazione di nuovo tratto di recinzione (Prot. n. 2728 del 30 maggio 1990 - Pratica numero 68/90).

La Commissione Edilizia comunale espresse dapprima parere sospensivo (12 ottobre 1990) e, in seguito, parere favorevole (29 ottobre 1990), ma tuttavia non è stato rinvenuto il titolo abilitativo edilizio.

• DIA n. 100/2005 del 24 novembre 2005 (Prot. n. 100F/2005?)

Presentata da [redacted] e [redacted] per trasformazione di tettoia in autorimessa mediante chiusura della tettoia esistente con muratura e portone.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate svariate difformità edilizie riconducibili sia al fabbricato abitativo, sia al basso fabbricato di cui nello specifico:

Fabbricato abitativo

- formazione di locali abitativi con bagno al piano interrato (destinato a cantine);
- locali abitativi al piano terreno con altezza inferiore a cm 270;
- realizzazione di scala interna di accesso al piano sottotetto;
- formazione di bagno al piano sottotetto;
- realizzazione di ampia tettoia con sottostanti forno, barbecue e lavatoio.

Basso fabbricato

- ampliamento e cambio di destinazione d'uso in locali abitativi con bagno.

E' stata inoltre realizzata una tettoia aperta sul confine, tra il fabbricato abitativo ed il basso fabbricato.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura giudiziale, non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli artt. 17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e n. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La Procedura non rilascia alcuna garanzia

n. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine a titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di facere o non facere impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario. L'elenco dei titoli edilizi contenuto al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto del compendio immobiliare.

La valutazione delle entità immobiliari di seguito esposta terrà comunque conto delle necessarie attività, operative e/o amministrative, che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per conseguire la regolarità edilizia dei beni ..."

Per quanto concerne la situazione di occupazione, edilizia, urbanistica, catastale dell'immobile oggetto della presente vendita, si rimanda a quanto dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale agli atti della procedura (allegato **sub. 1**).

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORSUALI

Sugli immobili oggetto di vendita gravano le formalità pregiudizievoli dettagliatamente descritte dal perito Ing. Marco Crepaldi nella stima depositata (allegato **sub. 1**).

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

- contestualmente alla presente istanza di vendita, è sottoposta al Giudice Delegato l'integrazione del programma di liquidazione;
- nella precitata integrazione del programma di liquidazione (allegato **sub. 2**) 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. 3** ed alle condizioni sopra specificate nel presente atto;
- l'immobile è stato valutato dall'Ing. Marco Crepaldi, perito estimatore della procedura, in € 68.000,00 (allegato **sub. 1**);
- si rende, pertanto, opportuno procedere con asta del suddetto immobile in un unico lotto, 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 del bene immobile aggiudicato 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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORSUALI

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 sopradescritto immobile, in un unico lotto, peritato 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. 3**;
- che la vendita sia esperita mediante asta competitiva sul portale www.quimmo.it alle seguenti condizioni:

1° Esperimento

Prezzo di perizia € 68.000,00;
Prezzo base d'asta I asta € 68.000,00;
Prezzo offerta minima I asta € 51.000,00;
Rilancio minimo € 1.000.

- che, nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, siano eseguiti successivi esperimenti di vendita con singoli ribassi rispetto al prezzo base precedente non superiori al 25%, secondo i seguenti prezzi base/offerta minima:

2° Esperimento

Prezzo base d'asta II asta € 51.000,00;
Prezzo offerta minima II asta € 38.250,00;
Rilancio minimo € 1.000.

3° Esperimento

Prezzo base d'asta III asta € 38.250,00;
Prezzo offerta minima III asta € 28.687,00;
Rilancio minimo € 1.000.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
PROCEDURE CONCORSUALI

4° Esperimento

Prezzo base d'asta IV asta € 28.687,00;
Prezzo offerta minima IV asta € 21.515,00;
Rilancio minimo € 1.000.

5° Esperimento

Prezzo base d'asta V asta € 21.515,00;
Prezzo offerta minima V asta € 16.136,00;
Rilancio minimo € 1.000.

- che per ciascun esperimento, 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 del lotto unico e di tutti gli incumbenti 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:

- Perizia immobiliare estimativa dell'Ing. Marco Crepaldi (allegato **sub. 1**);
- Integrazione Programma di liquidazione (allegato **sub. 2**);
- Lettera di incarico a vendere ad ABILIO S.p.a. con relativo *Allegato A* (allegato **sub. 3**);
- Avviso di vendita e Disciplinare di gara (allegato **sub. 4**).

Con massima osservanza.

Torino, li 14 aprile 2026

Il Liquidatore
Dott. Stefano Mansutti