

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata R.G.: 19/2025

Giudice Delegato: dott. Daniele Dagna

Liquidatore: avv. Luca Ostengo

**12. ISTANZA AUTORIZZATIVA ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI,
IMPIANTO FOVOLTAICO E BENI MOBILI**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
lo scrivente avv. Luca Ostengo, nominato liquidatore della procedura di cui in epigrafe,

premesso che

- con provvedimento in data 24.09.2025, comunicato in data 16.10.2025, il Tribunale di Asti ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio del ricorrente [REDACTED];
- il perito nominato, Ing. Leonardo Buonaguro, ha redatto e depositato le proprie perizie, immobiliare e mobiliare (allegate **sub. 1** e **sub. 2**);
- sulla base delle perizie redatte dal perito incaricato lo scrivente ha depositato specifica Integrazione al programma di liquidazione;
- con provvedimento in data 11.05.2026 la S.V. Ill.ma ha autorizzato il programma di liquidazione depositato dallo scrivente, avente ad oggetto la vendita, in un unico lotto, degli immobili, dell'impianto fotovoltaico e dei beni mobili siti in Poirino (TO); si allega **sub. 3** il programma di liquidazione approvato;
- con la presente lo scrivente liquidatore intende presentare formale istanza autorizzativa alla vendita, in un unico lotto, degli immobili, dell'impianto fotovoltaico e dei beni mobili siti in Poirino (TO), in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato;

considerato che

- la vendita competitiva avrà il seguente oggetto;



A. Unità immobiliari

1. quota di 1/1 del fabbricato (categoria catastale A7) sito nel Comune di Poirino (TO), Piazza don Fassino 1, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 60, part. 182, sub. 2; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 81.424,00;
2. quota di 1/1 del fabbricato (categoria catastale C2) sito nel Comune di Poirino (TO), Piazza don Fassino 1, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 60, part. 182, sub. 5; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 4.120,00;
3. quota di 1/1 del fabbricato (categoria catastale C6) sito nel Comune di Poirino (TO), Piazza don Fassino 1, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 60, part. 182, sub. 6; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 6.360,00;
4. quota di 1/1 del fabbricato (categoria catastale C6) sito nel Comune di Poirino (TO), Piazza don Fassino 1, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 60, part. 182, sub. 7; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 4.900,00;
5. quota di 1/1 del fabbricato (categoria catastale C2) sito nel Comune di Poirino (TO), Piazza don Fassino 1, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 60, part. 182, sub. 8; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 980,00;
6. quota di 1/1 del terreno ubicato nel Comune di Poirino (TO) e censito al catasto terreni del medesimo comune al Foglio 60, part. 229; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 41,00;
7. quota di 1/1 del terreno ubicato nel Comune di Poirino (TO) e censito al catasto terreni del medesimo comune al Foglio 60, part. 235; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 6,00;
8. quota di 1/1 del terreno ubicato nel Comune di Poirino (TO) e censito al catasto terreni del medesimo comune al Foglio 60, part. 236; il valore, indicato nella denuncia di successione, è pari ad euro 6,00.

Con riferimento ai fabbricati, trattasi di *“un compendio immobiliare formante un sol corpo composto da un alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e servizi, locale ripostiglio sottoscala, centrale termica esterna e porticato oltre a tre mappali di terreno oltre a cortile pertinenziale*



al piano terreno (1° f.t.), un alloggio composto da ampio disimpegno, quattro camere e servizi oltre a terrazzo al piano primo (2° f.t.), un piano sottotetto grezzo non accatastato, un vano ad uso magazzino al piano terreno (1° f.t.) e un corpo di fabbrica composto da due locali ad uso autorimessa privata oltre a locale ad uso magazzino al piano terreno (1° f.t.)”.

Si precisa, altresì, che presso il fabbricato oggetto di vendita attualmente risiede il debitore, sig. [REDACTED] il quale sarà dunque tenuto a rilasciare i locali all’esito della presente procedura competitiva.

Tanto premesso, nell’ambito della propria relazione, il perito incaricato ha individuato *“una serie di criticità, rimanendo a disposizione dell’incaricato Notaio per eventuali ulteriori approfondimenti”* (pag. 2-3-4 della perizia allegata **sub. 1**).

Trattasi, in sintesi, di criticità *“rilevate ai soli fini descrittivi e ricognitivi”* che *“non incidono sulla legittimità urbanistica del compendio né sulla titolarità formale risultante dagli atti, ma introducono elementi di incertezza sotto il profilo della concreta disponibilità di alcune porzioni; pertanto, in sede di stima le valutazioni sono state condotte con criterio prudenziale e, in sede di alienazione, si ritiene opportuno porre in vendita il lotto limitatamente alle porzioni effettivamente individuabili e utilizzabili (pur se nella presente trattazione vengono analizzati tutti i mappali), con espressa menzione delle criticità e senza prestazione di garanzie in ordine all’estensione materiale dei mappali sopra richiamati”*.

Nella propria relazione di stima, inoltre, il perito incaricato ha rilevato *“difformità edilizia/urbanistica/catastale”* in quanto *“lo stato di fatto del compendio immobiliare non corrisponde alle Planimetrie Catastali né agli elaborati grafico progettuali”*.

Con riferimento alle criticità e difformità rilevate, il perito incaricato ha evidenziato che *“sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l’aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire”*.

Di tali criticità e irregolarità il perito incaricato ha tenuto conto ai fini della propria valutazione, avendo previsto di applicare, in sede di determinazione del valore del compendio immobiliare, detrazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali per euro 10.000,00 e decurtazione per assenza di garanzia per vizi (5% valore immobile) per euro 10.000,00.



B. Impianto fotovoltaico

Nel perimetro valutativo della relazione di stima è inoltre ricaduto un *“impianto fotovoltaico sull'edificio ubicato in Poirino (TO) alla Piazza Don Fassino 1 al Foglio 60, particella 182, sub. 2 (intestato al [REDACTED]) dotato di potenza nominale pari a 5,63 kW entrato in esercizio in data 10/12/2024”* (sottolineatura aggiunta dallo scrivente).

Sulla base delle approfondite valutazioni condotte dal perito incaricato, l'impianto fotovoltaico è stato stimato in euro 4.000,00.

C. Beni mobili

Nella presente procedura sono stati inventariati i seguenti beni mobili:

- 1) Monitor tv LG;
 - 2) Stufa a pellet modello Niagara XL, 14kW, matricola 23-60414;
 - 3) Biliardo senza marca;
 - 4) forno a legna Alfa Pizza' e 'Pizza e Brace';
 - 5) arredi vari.
- l'Ing. Buonaguro ha valutato il compendio immobiliare, comprensivo dell'impianto fotovoltaico, in euro **190.000,00**
 - a ciò si aggiunga la valutazione dei beni mobili pari a complessivi euro **1.000,00**;
 - tanto premesso lo scrivente liquidatore intende dunque procedere alla vendita alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO beni immobili, impianto fotovoltaico e beni mobili
Prezzo base (pari al valore di stima) € 190.000,00 + € 1.000,00 = € 191.000,00
Offerta minima: pari al 75% del prezzo base.

- nel precitato programma di liquidazione (allegato **sub. 3**) è previsto che la vendita dei beni 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. 4** ed alle condizioni sopra specificate nel presente atto;



- 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. 5** in bozza);
- 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 dott.ssa Caterina Bima con studio in Torino Corso Duca degli Abruzzi n. 16.

Tutto ciò premesso e considerato

Lo scrivente liquidatore

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 beni immobili, mobili e impianto fotovoltaico, in un unico lotto, 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. 4;
- che la vendita sia esperita mediante asta competitiva sul portale www.quimmo.it alle seguenti condizioni:

1° Esperimento

Prezzo di perizia € 191.000,00;



Prezzo base d'asta € 191.000,00;

Prezzo offerta minima € 143.250,00;

Rilancio minimo € 2.000.

- 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%;
- 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 e www.quimmo.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 incombeni 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 allegano alla presente:

- sub. 1: perizia immobile e impianto fotovoltaico ing. Buonaguro;
- sub. 2: perizia mobiliare ing. Buonaguro;
- sub. 3: programma di liquidazione approvato;
- sub. 4: lettera di incarico a vendere ad ABILIO S.p.a. con relativo Allegato A;
- sub. 5 Bozza dell'Avviso di vendita e Disciplinare di gara.

Con massima osservanza.

Torino-Asti, li 10.06.2026

Il Liquidatore
avv. Luca Ostengo

