

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Contabile
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

IX Sezione Civile

Eredità Giacente **R.G. 35436/2022 DE CUIUS AAA**

Giudice Delegato: **Dott. Sara PERLO**

Eredità Giacente **R.G. 3510/2023 DE CUIUS BBBBBBBBBB**

Giudice Delegato: **Dott. Teresa Maria FRANCIOSO**

Curatore: **Dott. Bianca Maria OMEGNA**

Professionista delegato **Dott. Piergiorgio MAZZA**

AVVISO DI VENDITA
DI
VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Piergiorgio Mazza, con studio in Torino, Piazza A: Peyron 28, delegato per le operazioni di vendita relative all'eredità giacente n. 35436/2022 dal G.D. con decreto depositato in data 07/06/2024 e relative all'eredità giacente n. 3510/2023 dal G.D. con decreto depositato in data 07/06/2024

premessso

- che in data 21/10/2021 decedeva a Chieri (TO) il sig. DE CUIUS AAA, nato a San Bonifacio (VR) il 10/07/1931, senza lasciare testamento;
- che con provvedimento in data 05/12/2022 è stata nominata la dott. Bianca Maria Omegna Curatore dell'Eredità giacente;
- che in data 21/05/2021 decedeva a Pecetto Torinese (TO) la sig. DE CUIUS BBBBBBBBBB , nata a Torino (TO) il 17/04/1964, senza lasciare testamento;
- che con provvedimento in data 14/02/2023 è stata nominata la dott. Bianca Maria Omegna Curatore dell'Eredità giacente;

- che i sig. DE CUIUS AAA e DE CUIUS BBBBBBBBBBBB erano proprietari rispettivamente per la quota di $\frac{3}{4}$ e di $\frac{1}{4}$ di un immobile sito in Torino, Via Madama Cristina 58, censito al foglio 1337, particella 408, subalterno 26;
- che con separati provvedimenti depositati in data 07/06/2024 la dott. Bianca Maria Omegna è stata autorizzata a procedere alla vendita di tale immobile, delegando le operazioni di vendita al sottoscritto dott. Piergiorgio Mazza, con costi a carico dell'acquirente;
- che in data 21/01/2025, con rettifica in data 28/01/2025, è stata trascritta l'accettazione dell'eredità di Omissis Omissis in capo a DE CUIUS AAA per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile oggetto di vendita;
- che in data 21/01/2025 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità di Omissis Omissis in capo a DE CUIUS BBBBBBBBBBBB per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile oggetto di vendita;

DISPONE LA VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO

per il giorno **6 giugno 2025 alle ore 15.30 presso il suo studio in Torino, Piazza A. Peyron 28**, della **piena proprietà** del seguente bene immobile sito nel **COMUNE di TORINO (TO), Via Madama Cristina 58 angolo Via Valperga Caluso**, all'interno di un fabbricato residenziale condominiale, dotato di ascensore, caratterizzato da una manica ad "elle" con orientamento nord-est/sud-ovest (manica Via Valperga) e nord-ovest/sud-est (manica Via Madama Cristina) e accesso carroia/pedonale dalla via Madama Cristina:

- al piano primo (2° fuori terra) nella manica longitudinale alla Via Valperga Caluso, con accesso dal vano scale, **alloggio composto** da ingresso, disimpegno, due camere, due cucine, un soggiorno, un bagno con vasca da bagno ed antibagno, un wc di servizio, un ripostiglio ed un ballatoio lato cortile. In corrispondenza dello stesso è presente anche lo sbarco di un ascensore esterno ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (autorizzato con pratica n. 2006- 9-5960 dell'8/5/2006).
- al piano interrato: **locale cantina** pertinenziale dell'alloggio di cui sopra.

Le coerenze (in senso orario) sono le seguenti:

- alloggio: la Via Valperga Caluso, altra proprietà si cui al sub. 12, il vano scala, il cortile ed il muro perimetrale dello stabile;
- cantina: il corridoio comune, un'altra cantina (n. 27), il cortile ed il muro perimetrale dello stabile.

L'immobile in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

1337	408	26	1	A/3	2	7,5 vani	Totale 169 mq Totale escluse aree scoperte 167 mq	Euro 948,99
------	-----	----	---	-----	---	----------	---	-------------

Dalle perizie di stima del dott. Enrico Leva del 22 maggio 2024 si rileva che *“si riscontrano alcune difformità della planimetria riportata rispetto alla situazione dello stato di fatto rilevato. L’ultima planimetria risale al settembre 1990 e non ha subito aggiornamenti successivi; pertanto, non ne rappresenta l’attuale assetto planimetria dell’immobile”*.

L’immobile è libero.

Situazione edilizia

Dalle perizie di stima del dott. Enrico Leva del 22 maggio 2024 si rileva che

“Dall’indagine archivistica presso l’Archivio Edilizio e l’Archivio Storico della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi probatori in riferimento all’immobile oggetto di valutazione:

N° Protocollo	Descrizione	Tipologia pratica	Data
1878-1-00025	Casa Tre Piani	Licenza costruzione	01/03/1878
1884-100026	Muro di Cinta	Progetto	04/11/1884
1902-1-00175	Ampliamento e sopraelevazione dicasa	Licenza	17/05/1902
1990-9-3019	Unione unità immobiliari	Art. 26 condono	13/09/1990
1992-9-01403	Muriccio camera/creazione antibagno	Art. 26 condono	27/04/1992
2006-9-05960	DIA ascensore privato	Art.22	08/05/2006

(..) Relativamente alla singola unità immobiliare sono state reperite n.3 pratiche edilizie riguardanti lo stesso e risalenti agli anni Novanta dello scorso secolo e Duemila.

Negli anni che intercorrono tra il 1902 e il 1990, non vengono reperite pratiche archivistiche riconducibili all’unità immobiliare. L’assetto planimetrico dell’unità immobiliare al 18/09/1990 è visionabile unicamente sulla planimetria catastale a firma del Geom. ██████████ che non presenta comunque valenza probatoria. (..)

L’analisi della documentazione disponibile non consente di evidenziare chiaramente la sussistenza di difformità edilizie”.

Attestato di Prestazione Energetica

È in corso di predisposizione l’Attestato di Prestazione Energetica.

Formalità pregiudizievoli

Non risultano iscritte formalità pregiudizievoli.

- - - - -

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità, si fa rinvio alle perizie redatte dal perito incaricato dott. Enrico Leva del 22 maggio 2024, che formano parte integrante del presente avviso, consultabili sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa attualmente si trova, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come vista e piaciuta, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze (senza alcuna garanzia per vizi e con rinuncia a qualsiasi azione od eccezione e con esonero della procedura da qualsiasi pretesa di terzi, comprese le pubbliche amministrazioni, vantate a qualsiasi titolo sull'immobile) e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Restano a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento dei mobili, delle suppellettili e di quant'altro situato all'interno dell'immobile e della cantina e/o di eventuali altri rottami e/o rifiuti che dovessero essere rinvenuti in seguito.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà **alle seguenti condizioni di vendita:**

- 1) Il bene sarà posto in vendita con gara informale ad un prezzo non inferiore ad euro **240.000,00 (duecentoquarantamila/00)**, con aumenti minimi, in casa di gara, di € **5.000,00 (cinquemila/00)**. **NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C.;**
- 2) Le offerte irrevocabili di acquisto, in bollo da euro 16,00, unitamente ad **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Eredità Giacente n. 35436/2022”** a titolo di cauzione per una somma pari **almeno al 10% del prezzo proposto**, dovranno essere depositate presso lo studio del delegato in Torino, Piazza A. Peyron 28 (orario ricevimento lunedì – venerdì 9.00- 12.00) a pena di inefficacia **entro le ore 12.00 del giorno 5 giugno 2025**
- 3) L'offerta con i relativi allegati, compreso l'assegno circolare a titolo di cauzione, dovrà essere contenuta in busta chiusa e recare all'esterno solo l'indicazione della data fissata per l'apertura delle buste ed il nome del Delegato. L'ufficio di quest'ultimo provvederà ad annotare, previa identificazione, il nome della persona che procede materialmente al deposito della busta. Non è possibile effettuare il deposito della busta a mezzo posta o corriere.

- 4) L'offerta irrevocabile, per i 120 giorni successivi alla data di apertura buste, in bollo, deve indicare:
- Per le persone fisiche indicare: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (libero o coniugato) e, se coniugato, regime patrimoniale col coniuge (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico di ogni offerente, l'offerta deve essere sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità e copia del tesserino di codice fiscale di ogni offerente.
 - Per società o altri enti indicare: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico, nonché cognome e nome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità, del legale rappresentante, copia di visura/certificato camerale aggiornato (non anteriore ai 90 giorni) attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, nonché i dati della società o ente.
- 5) Con il deposito dell'offerta, l'offerente si impegna inderogabilmente ed irrevocabilmente a partecipare alla gara informale di vendita del bene che si terrà il giorno 6 giugno 2025 ore 15.30 innanzi al Delegato alla vendita, nei termini e alle condizioni indicate nel presente bando di gara.
- 6) Il Delegato alla Vendita **il 6 giugno 2025 alle ore 15.30** presso il suo studio in **Torino, Piazza A. Peyron 28**, alla eventuale presenza degli offerenti, provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte ricevute.

Il Delegato avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi indicati precedentemente;
- risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere con uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti avente ad oggetto le offerte o l'eventuale asta e le sue modalità e condizioni.

Saranno comunque dichiarate nulle le offerte:

- a) pervenute oltre le ore 12,00 del 5 giugno 2025; .
- b) inferiori ad €. 240.000,00 (duecentoquarantamila/00);
- c) prive della cauzione prestata con le modalità di cui sopra;

- d) prive di uno degli elementi e/o degli allegati sopra indicati;
- 7) Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi presenti, una contestuale gara a rilancio sull'offerta migliore ricevuta. Le condizioni di gara saranno determinate dal Delegato alla Vendita, viste le offerte pervenute. Sarà individuato quale acquirente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara, e contestualmente sarà determinato il prezzo di vendita. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato sceglierà il miglior offerente (ed il prezzo di vendita) 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 versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 8) Al termine della gara (quindi sulla base del maggior prezzo offerto) o del procedimento di individuazione del contraente in assenza di gara, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, mentre la cauzione prestata dall'offerente prescelto verrà trattenuta.
- 9) È a carico dell'acquirente individuato il compenso del Delegato alla Vendita per l'espletamento dell'incarico, quantificato in base al D.M. 227/2015 in Euro 3.000,00 oltre rimborso forfetario del 10%, Cassa di Previdenza ed IVA ed eventuali anticipazioni;
- 10) Il prezzo di vendita, maggiorato del compenso del professionista delegato ed al netto della cauzione, dovrà essere versato entro e non oltre **90 (novanta) giorni dalla individuazione dell'acquirente, mediante bonifico sul c/c intestato all'Eredità Giacente RGN 35436/2022 avente IBAN IT86E0200801006000106706520;**
- 11) L'atto notarile dovrà essere stipulato entro **30 (trenta) giorni dal saldo prezzo**. La proprietà ed il possesso dell'immobile verranno trasferiti solo con l'atto notarile di vendita, che verrà stipulato, **con oneri a carico dell'acquirente**, dal notaio scelto dalla procedura, **dott. Caterina BIMA;**
- 12) **Il mancato versamento del prezzo** nei modi e termini indicati, o l'insufficiente versamento dello stesso, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e la perdita della cauzione, oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da un successivo esperimento di vendita e l'importo del prezzo non depositato.
- 13) **La mancata stipula dell'atto notarile** nei termini di cui sopra equivale a mancato versamento del saldo prezzo, con le conseguenze di cui al punto precedente. Il saldo prezzo, al netto del compenso al professionista delegato e di eventuali oneri richiesti dal notaio per l'attività

svolta, verrà restituito all'acquirente individuato.

- 14) Le spese notarili, tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente, nonché qualsiasi altro costo dovesse insorgere per il trasferimento dell'immobile
- 15) La presente vendita sarà assoggettata ad imposta di registro oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla normativa fiscale.
- 16) Il presente bando sarà pubblicato, anche per estratto, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti internet www.astelegale.net e www.tribunale.torino.it, unitamente alla copia della relazione peritale

Torino 12/02/2025

Il Professionista Delegato