

TRIBUNALE DI TORINO

Ricorso ex artt. 747 - 783 C.P.C.

L'avv. Alfredo REPETTI, con studio in Torino, C.so Francia n. 19 bis, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente della sig.ra LENTINI Roberta, nata a Decimomannu (CA) il 20.10.1960 e deceduta in Torino il 7.6.2023 (R.G. 25988/2024)

PREMESSO CHE

-Con provvedimento in data 4.12.2024 il Tribunale di Torino dichiarava giacente l'eredità morendo dismessa da Roberta LENTINI e nominava lo scrivente quale curatore dell'eredità stessa;

-Il curatore, come risulta dell'inventario a suo tempo redatto e dalla dichiarazione di successione, ha portato a termine le operazioni di inventario ed ha dichiarato essere caduto in successione unicamente un immobile in Torino, V. Tiraboschi n. 17, ove risiedeva la de cuius, identificato al C.F. comune di Torino al F. 1123 particella 417, sub. 27 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 m2, rendita € 472,56.

-Come evidenziato nell'inventario, l'Eredità Giacente presenta un'ingente esposizione debitoria, così determinata:

1.Conto corrente acceso presso Unicredit Spa, Filiale P.zza Villari, con un saldo negativo pari ad € 113,48, alla data del 2.6.2025, nonché un debito derivante da un rapporto di finanziamento del 20.10.2021, per un importo erogato pari ad € 29.296,96 ed un residuo ancora dovuto di € 25.976,27, e così complessivamente € 26.089,75, come da comunicazione di precisazione credito trasmessa da DoValue spa, quale mandataria di Unicredit Spa (doc. 1);



2. Spese condominiali pari ad € 3.730,87, dovute in favore del Condominio V. Tiraboschi 17, come quantificate nell'istanza di apertura della procedura di Eredità Giacente (doc. 2);

3. Spese pari ad € 732,68 in favore di ENEL Energia spa come quantificato nella diffida trasmessa dall'avv. Pace (doc. 3);

4. Si fa presente inoltre che, successivamente al decesso della sig.ra Lentini, l'assemblea dei condomini ha deliberato spese per importanti lavori di straordinaria manutenzione ed efficientamento energetico, con una quota in capo alla de cuius ammontante all'incirca ad € 13.600,00;

-Lo scrivente curatore, tenuto conto dell'ammontare delle passività gravanti sull'eredità giacente, delle spese di giustizia e della totale assenza di liquidità, ritiene necessario procedere alla vendita dell'immobile in Torino V. Tiraboschi 17;

-Lo scrivente precisa che il suddetto immobile è stato valutato dal perito geom. Marco Colombo in complessivi € 60.000,00, come da perizia del 26.11.2025, asseverata in data 27.11.2025 (doc. 4);

-A seguito della redazione della perizia, lo scrivente ha informalmente conferito con un agente immobiliare che, senza alcun impegno, ha pubblicizzato la vendita, ma ha riferito che, pur avendo ricevuto alcune manifestazioni di interesse sull'immobile, le stesse non hanno raggiunto il prezzo indicato nella perizia;

-Rilevato comunque che l'Eredità Giacente risulta gravata da debiti che allo stato attuale non possono essere soddisfatti per assenza di liquidità, e che la vendita dell'immobile in Torino, V. Tiraboschi 17 consentirebbe di provvedere al pagamento dei debiti ereditari e delle spese di procedura,



l'istante ritiene necessario procedere, previa adeguata pubblicità, alla vendita mediante procedura competitiva senza incanto al miglior offerente dell'immobile sopra descritto a partire dal prezzo base di perizia così come determinato dal perito della procedura geom. Marco Colombo;

-Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, con allegato assegno circolare, intestato a Eredità Giacente Lentini Roberta, per un importo pari al 10% del prezzo base per ciascuno dei lotti, avanti al notaio designato dalla procedura che provvederà ad esaminare le ulteriori offerte in sede di gara che si terrà presso il suo studio in data da definirsi;

-Ad avvenuta aggiudicazione, l'atto di vendita dovrà essere formalizzato dal medesimo notaio, a cura e spese dell'aggiudicatario, entro e non oltre i sessanta giorni successivi;

-Tenuto conto dei diversi tentativi di porre in vendita l'immobile sopra indicato al prezzo di € 60.000,00, lo scrivente richiede di poter autorizzare fin d'ora un primo eventuale ribasso, pari a circa il 15% del valore stima, tenuto anche conto delle difficoltà di ottenere fino ad oggi un'offerta almeno pari al prezzo indicato nella perizia, valutati anche i costi posti a carico dell'acquirente, quali lo sgombero dei locali (situati al terzo piano senza ascensore) e le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali relative alla disposizione interna dei locali di cui al punto 8 della perizia.

Quanto sopra premesso, l'avv. Alfredo Repetti nella sua qualità di Curatore dell'eredità giacente in epigrafe indicata

CHIEDE



Che il Tribunale Ill.mo voglia autorizzarlo a vendere, nei modi e termini tutti di cui all'istanza, previa indicazione della pubblicità straordinaria ritenuta più opportuna, mediante procedura competitiva senza incanto al miglior offerente, con affidamento dell'incarico per l'attività di raccolta delle offerte e svolgimento della gara, nonché per la stipulazione del rogito di trasferimento, al Notaio Pietro Boero, il quale ha già dichiarato la propria disponibilità in tal senso (confermando che non saranno richiesti compensi per le attività inerenti alla gara), l'immobile in Torino, Via Tiraboschi n. 17, di proprietà dell'eredità giacente della sig.ra Roberta Lentini, indicato in premessa, a partire dal prezzo base di perizia così come determinato dal perito della procedura geom. Marco Colombo, con spese di cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (al momento non presenti), di regolarizzazione edilizia e catastale come da punto 8 della perizia, di sgombero dei beni mobili ivi contenuti e di trasferimento interamente a carico dell'acquirente, autorizzando fin d'ora un possibile eventuale ribasso del 15% nel caso in cui la prima procedura competitiva andasse deserta.

Il bene immobile è così descritto:

In Torino, V. Tiraboschi n. 17, C.F. comune di Torino al F. 1123 particella 417, sub. 27 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 m2, rendita € 472,56.

Con osservanza.

Si produce: 1) Lettera precisazione credito Unicredit; 2) Documentazione credito condominio; 3) Enel Energia diffida ad adempiere; 4) Perizia asseverata geom. Marco Colombo.

Torino lì 31.3.2026

Avv. Alfredo Repetti





Tribunale di Torino
Nona Sezione Civile

Proc. n. 25988 /2024

IL TRIBUNALE

Nella seguente composizione:

Roberta Dotta	Presidente
Tiziana Vita De Fazio	Giudice Relatore
Monica Mastrandrea	Giudice

-Visto il ricorso depositato dal curatore dell'eredità giacente di LENTINI ROBERTA, avente ad oggetto l'autorizzazione a vendere l'immobile, come identificato nell'istanza, mediante procedura competitiva senza incanto, da svolgersi dinanzi al notaio, ivi indicato, con prezzo base come da valore di perizia e con un primo eventuale ribasso del 15%, in ragione degli oneri in capo all'acquirente delle spese di sgombero dell'immobile e di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali;

-rilevato che il curatore ha precisato che nessun onere grava sulla procedura per le attività di gara svolte dal notaio;

-visti gli atti e, in particolare, la perizia di stima e l'inventario;

-considerato che l'unico cespite attivo è costituito dall'immobile *de cuius*, la cui liquidazione è necessaria per provvedere al pagamento dei debiti ereditari e delle spese di procedura;

-ritenuta pertanto accoglibile l'istanza del curatore;

PQM

AUTORIZZA il curatore in conformità a quanto richiesto.

Si comunichi.

Torino, 09/04/2026

IL PRESIDENTE

Roberta Dotta



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto avv. Alfredo REPETTI, nella sua qualità di curatore dell'Eredità Giacente Lentini Roberta, ai sensi dell'art. 196 octies e 196 undecies, comma 3 delle disp. att. c.p.c., attesta che la presente copia del ricorso del 31.03-03.04.2026 per la vendita dell'immobile di proprietà dell'Eredità giacente in Torino, Via Tiraboschi n. 17, unitamente al relativo provvedimento di autorizzazione emesso in data 09.04.2026 dal Tribunale di Torino, Giudice dott.ssa Roberta Dotta, reso nella procedura R.G. n. 25988/2024, documenti estratti tramite consultazione remota del fascicolo informatico, è conforme al corrispondente esemplare informatico ivi contenuto e per legge equivalente all'originale.

Torino, 21.04.2026

Avv. Alfredo Repetti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Repetti', is written over the typed name.