

*Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron n. 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
fax 011.489.699
c.lanzo@studiolanzo.com*

E.G. n. 16012/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

E.G.: **16012/2022**

Giudice dell'eredità giacente: **Dott.ssa Monica Mastrandrea**

Curatore: **Dott.ssa Cristina Lanzo**

1° AVVISO DI VENDITA

VENDITA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Lanzo, in qualità di Curatore nella Eredità Giacente n°16012/2022 dichiarata dal Tribunale di Torino con decreto del 14 giugno 2022

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura sopraindicata viene posta in vendita, l'unità immobiliare sita nel Comune di Torino, via Canelli n.72 unitamente ai mobili ivi contenuti e pertinenza cantinata;
- che con provvedimento del 17 giugno 2025 il Giudice dell'eredità giacente ha autorizzato la procedura di vendita ;
- che la Curatela intende procedere all'individuazione dell'acquirente tramite procedura competitiva telematica;
- che con il presente regolamento si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;
- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Curatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva della vendita con atto di compravendita dinanzi al Notaio Alfredo Annese, con studio in Torino, Via Amedeo Avogadro, 11, 10121 Torino TO, scelto

dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'acquirente il cui preventivo di spesa è disponibile su richiesta;

- che l'immobile, meglio descritto nella relazione di stima viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui in cui si trovano l'immobile venduto ed il complesso condominiale di cui esso fa parte (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato di costruzione del compendio immobiliare e degli immobili, lo stato delle opere effettuate e da effettuarsi per il completamento del compendio immobiliare e delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora gravanti sul compendio immobiliare e/o sulle unità immobiliari, la mancata esecuzione a regola d'arte delle unità immobiliari in oggetto e del compendio immobiliare, l'eventuale mancanza di qualità e/o rispondenza a norme di legge o regolamentari delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, la eventuale presenza di cemento-amianto), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie, amministrative ed urbanistiche, o per assenza del certificato di agibilità, 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, diritti di prelievo d'acqua, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione, senza alcuna garanzia sull'esistenza e consistenza dei beni, anche se indicati in documenti allegati al Bando di Vendita e/o in perizie redatte dal Perito incaricato dalla Procedura, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati, delle convenzioni edilizie e dei regolamenti di condominio, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario/Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Alessio Bergonzi depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte. L'immobile viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà fatta a spese dell'aggiudicatario successivamente alla stipula dell'atto notarile.

Tutto quanto premesso e considerato, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico del bene immobile tramite la piattaforma www.spazioaste.it, attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno **4 giugno 2026 ore 12,00:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

nel comune di Torino, Via Canelli n° 72 e precisamente la piena proprietà di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Comune di Torino – Via Canelli n° 72 - piano terzo e sotterraneo (quarto piano fuori terra e primo entro terra) composto da: al piano terzo ingresso, tinello con cucinino, bagno e due camere, due balconi (lato cortile e lato strada), al piano sotterraneo: locale cantinato e così descritto al Catasto Fabbricati: Comune di Torino, foglio 1444 particella 174, subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale pari a € 733,37 unitamente ai beni mobili ivi custoditi;

1. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Torino:

foglio 1444 particella 174, subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale pari a € 733,37

2. COERENZE

L'immobile è posto alle seguenti coerenze:

al piano terzo con: Via Passo Buole, passaggio privato, cortile dello stabile, vano scala, vano ascensore, altro alloggio.

al piano sotterraneo con: altra cantina, sottosuolo di Via Passo Buole, altra cantina, corridoio comune.

3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo: 2016 200220 0049 valido sino al 20/10/2026.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale libero da affittanze e nella disponibilità della Curatela.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri di sgombero per la liberazione dei locali e conferimento alla pubblica discarica di quanto contenuto nell'immobile e/o di eventuali altri rottami e/o rifiuti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE/ACCERTAMENTI EDILIZI:

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, l'immobile è così pervenuto:

- Alla Procedura, in forza di atto amministrativo emesso dall'Ufficio Torino 1 Atti Pubblici Successioni, Rimborsi ed IVA del 06/07/2023 rep. 249812/88888/23, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 14/07/2023 ai numeri 31158/24166;

- Il sig. xxxxxxxxxxxx (per la quota pari a 1/1 della piena proprietà), in forza di atto di compravendita rogito Notaio Maria TURBIL MARRADI del 04/05/2004 rep. 164624/5796, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 07/05/2004 ai numeri 22092/13967;

- Il sig. xxxxxxxx (per la quota pari a 1/1 della piena proprietà), in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino del 26/11/2003 rep. 1009/91, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 13/01/2004 ai numeri 1600/1196.

Si rileva che la Nota di trascrizione corrispondente riporta, in capo ai soggetti contro, quote pari a ½ ciascuno delle sig.re xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx contrariamente a quanto ad esser pervenuto.

- Le sig.re xxxxxxxxxxxx (per la quota pari a 3/4 della piena proprietà) e xxxxxxxxxxxx (per la quota pari a 1/4 della piena proprietà), in forza di Dichiarazione di Successione del sig. xxxxxxxxxxxx, deceduto in data 23/04/1983, depositata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 26/11/2003 registrata al n° 3 Vol. 5501, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 08/11/1985 ai numeri 24262/18439;

- Il sig. xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (per la quota pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno), in forza di atto di compravendita rogito Notaio Emprin GILARDINI del 04/09/1957, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 07/09/1957 ai numeri 24866/21125.

6. VALORE

Al presente lotto unico è stato attribuito un valore per la piena proprietà di euro 78.000,00 (euro settantottomila/00);

7. SERVITU' E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita, è emerso che l'unità immobiliare è soggetta al Regolamento di Condominio rogito Notaio Emprin GILARDINI del 31/12/1955.

9. FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE AUTORIZZATA LA CANCELLAZIONE

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

1. Domanda giudiziale per Accertamento simulazione atti emesso dal Tribunale di Torino in data 03/01/2017 rep. 67974, a favore di xxxxx e contro xxxxx(venditore) e xxxxxxxxxxxx (acquirente) trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/01/2017 ai numeri 1097/745.

2. Domanda giudiziale per Revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Torino in data 03/01/2017 rep. 67974, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx (venditore) e xxxxxxxxxxxx (acquirente) trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/01/2017 ai numeri 1098/746.

3. Ipoteca giudiziale per Decreto di regolamentazione responsabilità genitoriale emesso dal Tribunale di Torino in data 15/07/2019 rep. 3958/2019 per importo totale pari a € 8.000,00 a favore di xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 11/01/2022 ai numeri 693/86.

11. PUBBLICITA'

Almeno 30 gg prima della vendita competitiva sul Portale Vendite Pubbliche, Astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino.

10. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, la scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a rogito del Notaio Emprin GILARDINI del 31/12/1955 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

11. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove e ubicata le perizianda unita, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. Per tutti i dettagli del caso e l' analisi delle relative NTA si rimanda integralmente

al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.

12. MODALITA' DI VENDITA

Competitiva Telematica Sincrona.

In caso di vendita deserta il prezzo base di vendita sarà ridotto del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico presso Notaio Alfredo Annese in Torino, scelto dalla procedura.

Saranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita imposte e tasse di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili.

Qualora nel termine sopra indicato non venga saldato il prezzo e sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento dell'azienda di cui al presente bando, con conseguente possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno.

L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provigionale a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 217 CCII e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa. Spirato tale termine il Curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità del bene, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore

nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita competitiva

<p>1)LOTTO UNICO prezzo base: Euro 78.000,00 (settantottomila/00); offerta minima: Euro 78.000,00 (settattontomila/00); NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C. rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00);</p>
<p>2)<u>termine per il deposito delle offerte telematiche</u>: entro il 4 giugno 2026 12,00 esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;</p> <p>3) l'apertura delle buste (telematiche) e la disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita competitiva avverrà il giorno 5 giugno 2026 alle ore 12,00 tramite il portale www.spazioaste.it;</p> <p>4)inizio eventuale gara competitiva: 5 giugno 2026 al termine dell'apertura delle buste telematiche.</p> <p>5) IBAN CAUZIONE: IT02D0883301002000000006539 intestato a EREDITA' GIACENTE N. 16012/2022 TRIB. TORINO;</p> <p>6)Gestore della Vendita: Astalegale.net (portale www.spazioaste.it);</p>

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12,30** del giorno **4 giugno 2026**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto indicato dal numero e contenere:
Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità;

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita; Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- La data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato sul presente avviso di vendita;
- L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT02D0883301002000000006539.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se non viene presentata fotocopia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente se persona fisica, se manca il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita in caso di società, se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte. Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Spazioaste.it invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, alla vendita del **5 giugno 2026 ore 12,00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona", ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste.

Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi, una contestuale gara a rilancio sull'offerta migliore ricevuta. Sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore sceglierà il miglior offerente 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.

Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'autorizzazione di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti: 011/ 437.30.60 – e-mail: c.lanzo@studiolanzo.com

Con osservanza.

Torino, 27 aprile 2026

Il Curatore

Dott.ssa Cristina Lanzo

