

STUDIO CONTE-ZICCARDI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
CORSO SVIZZERA N. 30
10143 TORINO (TO)
TEL 011/7497466 - 7497866 - 7497582
FAX 011/7497582
e-mail: info@studioconteziccardi.it
studioconteziccardi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

R.G. n° 3156/2021

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa DEBERNARDI GIOVANNA

Curatore: dott. Alessandro CONTE

ISTANZA AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Presidente,

il sottoscritto, dott. Alessandro Conte, con studio in Torino Corso Svizzera 30, nominato Curatore dell'eredità giacente in oggetto con provvedimento del 23/12/2021,

premessso

- che il sig. [REDACTED] risulta proprietario di alcuni beni immobili come estrapolato dalla visura catastale a livello nazionale, siti nel Comune di Nole (To) così censiti al Catasto Fabbricati come segue:
 - Foglio 6, part. 625, sub. 3, cat. C/6 (rimesse), mq 20; Via Rocca n°16 piano T;
 - Foglio 6, part. 625, sub. 4, cat. C/6 (rimesse), mq 20; Via Rocca n°16 piano T;
 - Foglio 6, part. 625, sub. 5, cat. A/2, vani 5,5; Via Rocca n° 16 piano T;
 - Foglio 6, part. 625, sub. 6, cat. A2, vani 4,0; Via Rocca n° 16 piano 1;
 - Foglio 6, part. 625, sub. 7, cat. A/2, vani 3,5; Via Rocca n°16 piano 1;
- che, con provvedimento del 5/5/2022 la S.V. Ill.ma ha nominato il perito ing. Andrea Bianchi per la valutazione estimativa dei beni di proprietà del de cuius ed in particolare delle unità immobiliari;
- che in seguito ad una valutazione estimativa delle unità immobiliari, il perito ha rilevato alcune irregolarità edilizie, in particolare non è possibile considerare l'immobile conforme



- sotto il profilo edilizio poiché, dall'analisi della concessione edilizia originaria n. 1863 del 10.10.1973 e del confronto con lo stato di fatto attuale, sono emerse numerose e sostanziali difformità sia all'esterno che all'interno dell'edificio e precisamente modifiche ai prospetti e alla sagoma del fabbricato, creazione di strutture non autorizzate (tettoie, recinzioni, fabbricati accessori) in violazione delle distanze legali; trasformazione del piano terreno in unità abitativa, originariamente previsto come deposito e autorimessa; suddivisione non autorizzata dell'unico alloggio al primo piano in due distinte unità indipendenti;
- che dietro un'attenta analisi sullo stato di manutenzione delle unità immobiliari intestate al de cuius e alla consulenza prestata da un notaio di nostra fiducia, dott. A. [REDACTED] a Presidente del Consiglio dei Notai di Torino e Pinerolo, sulla vendita in sede ereditaria, si informa che è intenzione del sottoscritto procedere alla vendita degli stessi mediante gara competitiva con pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet;
 - che il notaio dott. [REDACTED] ha acconsentito la vendita delle suddette unità immobiliari nonostante le irregolarità edilizie riscontrate a condizione che il futuro aggiudicatario, prima dell'atto notarile, provveda a propria cura e spese a demolire le recinzioni interne in cemento, la tettoia in acciaio a modi patio, il piccolo fabbricato in muratura a confine con la proprietà attigua, la struttura in lamiera ad uso magazzino;
 - che in data 17/07/2026 l'ing. Bianchi ha provveduto al deposito della relazione estimativa valutando le unità immobiliare in Euro 120.000 (Allegato 1);
 - che sulle unità immobiliari di proprietà del de cuius vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli: ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 25924 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29857/15438 del 19/06/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - che l'unico creditore che vanta diritti sull'immobile, ovvero il creditore istante [REDACTED] [REDACTED], ha espresso parere positivo alla vendita dell'immobile (Allegato 2);



- che il Curatore ha richiesto al creditore ipotecario autorizzazione alla cancellazione delle ipoteche, arrivata solo dopo ripetuti solleciti in data 16/03/2026;
- *che il dispositivo dell'art. 783 c. 2 c.p.c. stabilisce che “..la vendita dei beni immobili può essere autorizzata dal Tribunale con decreto in camera di consiglio soltanto nei casi necessità o utilità evidente”*, pertanto in tal caso si ritiene opportuno porre in vendita dette unità immobiliari dato che la procedura non ha risolse sufficienti per soddisfare i debiti della procedura, è inoltre necessario provvedere al pagamento delle spese in prededuzione dell'eredità giacente ed al pagamento parziale dei debiti del de cuius;
- che altresì il dispositivo dell'art. 748 C.p.c. dispone che la vendita dei beni ereditari deve compiersi nelle forme previste per la vendita dei beni dei minori, preferibilmente mediante vendita pubblica al fine di garantire una maggiore trasparenza e tutela delle parti coinvolte;
- che il curatore ha rinvenuto in capo al de cuius debiti per complessivi Euro 278.400,05, come da stato di gradazione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, di cui Euro 201.495,37 con privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c. ed Euro 34.752,27 con privilegio ex art. 2751 bis c.c. oltre debiti verso Agenzia delle Entrate-Riscossione, Imu Tari, Soris;
- che il Curatore vorrebbe pubblicare un avviso di vendita con modalità asincrona telematica, sulla base della normativa relativa alle espropriazioni immobiliari di cui agli artt. 571 c.p.c. e ss., assumendo come prezzo base quello determinato dall'esperto stimatore nella perizia depositata e offerta minima del 25%, cauzione da presentare entro il giorno antecedente all'apertura delle buste pari al 10% del prezzo offerto; in caso di più offerenti verrà avviata una gara al rialzo con prezzo minimo di Euro 1.000; all'esito della gara, l'aggiudicatario definitivo sarà quello che ha effettuato il rilancio più alto; in caso di assenza di offerte, il ribasso nelle successive aste sia pari a 20% del prezzo base;
- che l'accordo con il creditore ipotecario I [REDACTED] prevede che la Curatela sia autorizzata ad incassare il 30% del prezzo di aggiudicazione a fronte delle spese in prededuzione e che il restante 70% sia incassato dalla banca al momento dell'atto notarile;



l'eventuale differenza tra l'acconto percepito del 30% e le spese effettivamente liquidate e sostenute verrà versato alla banca in sede di distribuzione dell'eredità giacente;

- che ad aggiudicazione avvenuta, l'offerente vincitore avrà tempo 90 giorni (o minor termine se indicato nell'offerta) per il versamento del saldo del prezzo;
- che successivamente al saldo prezzo, verrà predisposto l'atto di vendita dinanzi ad un notaio scelto dal Curatore con spese a carico dell'aggiudicatario;
- che la pubblicazione dell'avviso di vendita per offerte migliorative verrà pubblicato sul sito Portale Vendite Pubbliche e Astalegale.net almeno 45 giorni prima della vendita, al fine di limitare i costi di pubblicazione a carico della procedura;
- che, il Curatore ha predisposto una bozza dell'avviso che si vorrebbe pubblicare (Allegato 3);

Tutto quanto sopra premesso, il Curatore

chiede

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare il Curatore alla vendita delle unità immobiliari site in No-le, mediante pubblicazione di avviso di vendita da pubblicare sul sito Portale Vendite Pubbliche e Astalegale.net.

Con osservanza

Torino, 23/07/2026

Il Curatore

Dott. Alessandro Conte

In allegato:

- 1) perizia Ing. Bianchi;
- 2) autorizzazione [REDACTED];
- 3) avviso di vendita;
- 4) contributo e marca per istanza di vendita;

