

TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 43/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alberto MIGLIA con Studio in Torino, via San Dalmazzo n. 24 – Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 43/2024 debitamente autorizzato alle operazioni di vendita dal Giudice Delegato, dott.ssa Antonia Mussa, con provvedimento in data 18 ottobre 2025,

AVVISA

che si procederà alla vendita competitiva
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII, delle quote *pro indiviso* dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO

(DENOMINATO LOTTO A NELLA PERIZIA IN ATTI)

DIRITTO DI ½ (UN MEZZO) DELLA PIENA PROPRIETÀ'

in Comune di Balangero (TO), via Torino n. 53/B e n. 53/C:

- 1) **alloggio** al piano terreno, composto da monolocale con servizio wc; alle coerenze: autorimessa distinta al Foglio 10, particella 740, sub. 5, cortile, ingresso e vano scala comuni, altra proprietà o aventi causa;
- 2) **autorimessa** al piano terreno, alle coerenze: alloggio distinto al Foglio 10, particella 740, sub. 4, cortile, altra proprietà o aventi causa a due lati;
- 3) **alloggio** al piano primo, composto da: camera, cucina, bagno e antibagno, balcone con piccolo ripostiglio; alle coerenze: vano scala comune, alloggio distinto al Foglio 10, particella 738, sub. 11, cortile, altra proprietà o aventi causa a due lati;
- 4) **alloggio** al piano primo, composto da: tinello con cucinino, camera, bagno, disimpegno, veranda con affaccio su balcone, nonché un disimpegno e un ripostiglio distaccati e ricompresi nel fabbricato dirimpettaio, distinto in mappa al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 738, sub. 11; alle coerenze (limitatamente all'alloggio): vano scala comune, alloggio distinto al Foglio 10, particella 740, sub. 6, cortile, altra proprietà o aventi causa a due lati

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Balangero (TO):

- **alloggio sopra descritto sub 1)** al Foglio 10, particella 740, sub. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 26 mq., via Torino n. 53/C, piano T, rendita Euro 63,52;

- **autorimessa sopra descritta sub 2)** al Foglio 10, particella 740, sub. 5 categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale totale 26 mq., via Torino n. 53/C, piano T, rendita Euro 83,67;

alloggio sopra descritto sub 3) al Foglio 10, particella 740, sub. 6 categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq., via Torino n. 53/C, piano 1, rendita Euro 127,05;

alloggio sopra descritto sub 4) al Foglio 10, particella 738, sub. 11, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 66 mq., via Torino n. 53/B, piano 1, rendita Euro 190,57.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

- atto accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sandra Beligni in data 08/04/2021 rep. 50020/29268, trascritto in data 09/04/2021 ai n.ri 15254/11194.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto dott. ing. Gaetano Maisano) risulta quanto segue:

L'edificio compendianti le unità immobiliari pignorate è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

PRATICHE EDILIZIE

Per le unità immobiliari oggetto di vendita sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 127/79 del 12/11/1979 per la manutenzione del tetto;
- Autorizzazione n. 8/92 del 03/09/1992 per l'esecuzione di opere interne;
- Autorizzazione n. 104/93 del 02/08/1993 per il restauro della facciata;
- Pratica n. 5/95 ex art. 26 prot. 2277 del 21/04/1995 per l'esecuzione di opere interne;
- D.I.A. n. 77/2007 prot. 8947 del 20/11/2007 per cambio di destinazione d'uso riguardante un'unità immobiliare non oggetto della presente vendita.

Per detti fabbricati non è stata reperita alcuna pratica di abitabilità/agibilità.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono conformi ad eccezione della seguente irregolarità edilizie riscontrata per l'alloggio sopra descritto sub 1): rispetto alla planimetria catastale realizzazione di un finestrino nella camera del monolocale ad uso areazione su antica intercapedine.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Dalla documentazione in atti risulta che sarebbe opportuno procedere, con il concorso delle proprietà viciniori, ad una sistemazione catastale della mappa del Catasto Terreni e conseguente allineamento delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione amministrativa catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari sopra descritte sub. 1, 2 e 3 sono locate in forza di contratti di locazione ad uso abitativo per anni quattro dal 01/12/2022 al 30/11/2026 in forza di contratto registrato a Ciriè in data 29/12/2022 prot. N. 22122913150627450 (canone locazione mensile € 260,00).

L'unità immobiliare sopra descritta sub. 4) è commercialmente libera.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Agli atti risulta che le unità immobiliari censite al Foglio 10, particella 740, sub. 4 e sub. 11 sono dotate del detto attestato con scadenza 25.03.2030 (sub. 4) e 28.02.2029 (sub. 11).

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'unità immobiliare censita al Foglio 10, particella 740, sub. 6 dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che non è dotata del detto attestato.

PREZZO BASE: € 30.000,00

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO SECONDO

(DENOMINATO LOTTO B NELLA PERIZIA IN ATTI)

DIRITTO di ¼ (UN QUARTO) DELLA PIENA PROPRIETA'

= in Comune di Balangero (TO), viale Giuseppe Copperi n. 35 angolo via 1° Maggio;
complesso immobiliare insistente su terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 15 mappali n.ri 692 e 1.003, della superficie catastale di complessivi mq. 1.701 posto alle seguenti generali

coerenze: Viale Giuseppe Copperi, Via 1° Maggio, mappali n.ri 830, 1648, 727, 711 e così costituito:

- 1) **alloggio** al piano terreno/rialzato, composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, tinello, n. 2 balconi al piano rialzato, portico al piano terreno, cantina al piano seminterrato, distinto in mappa al Catasto Fabbricati al Foglio 15, particella 692, sub. 1;
- 2) **alloggio**, al piano primo composto da: corridoio, studio, tre camere, doppi servizi, cucina, soggiorno, terrazzo, due balconi con annesse tre cantine e locale caldaia al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 2;
- 3) **autorimessa** al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 3;
- 4) **autorimessa** al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 692, sub. 4. Tale autorimessa è stata di fatto eliminata ed in parte è ora adibita ad ulteriore locale caldaia ed in parte ridotta per ampliamento dell'autorimessa identificata al Foglio 15, particella 692 sub. 3 (vd. perizia a pg. 8);
- 5) **tettoia aperta** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 1. all'interno della quale è stata realizzata un'autorimessa (perizia pag. 8);
- 6) **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 2;
- 7) **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 3;
- 8) **autorimessa** al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Balangero al Foglio 15, particella 1053, sub. 4;

= in Comune di Balangero: **terreno agricolo** attualmente incolto censito al Catasto Terreni del Foglio 20, particella 901.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano così censiti:

= al Catasto dei Fabbricati del Comune di Balangero (TO):

- **alloggio sopra descritto sub 1)** al Foglio 15, particella 692, sub. 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T-S1, rendita Euro 839,24;
- **alloggio sopra descritto sub 2)** al Foglio 15, particella 692, sub. 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 255 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1-1, rendita Euro 1.097,47;
- **autorimessa sopra descritta sub 3)** al Foglio 15, particella 692, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale totale 45 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1, rendita Euro 102,26;
- **autorimessa sopra descritta sub 4)** al Foglio 15, particella 692, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 20 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano S1, rendita Euro 65,07;
- **tettoia aperta sopra descritta sub 5)** al Foglio 15, particella 1053, sub. 1, categoria C/7, classe U, consistenza 249 mq., superficie catastale totale 299 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 617,27;
- **autorimessa sopra descritto sub 6)** al Foglio 15, particella 1053, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 14 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 139,44;

- **autorimessa sopra descritto sub 7)** al Foglio 15, particella 1053, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 31 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 55,78;

- **autorimessa sopra descritto sub 8)** al Foglio 15, particella 1053, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., viale Giuseppe Copperi n. 35, piano T, rendita Euro 55,78;

= al Catasto dei Terreni del Comune di Balangero (TO):

- **terreno agricolo** al Foglio 20, particella 901, seminativo irriguo arborato, classe 02, are 06.25, R.D. Euro 5,49, R.A. Euro 5,00.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del seguente atto:

- atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Beligni Sandra in data 08/04/2021 rep. 50020/29268, trascritto in data 09/04/2021 ai n.ri 15254/11194.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

PRATICHE EDILIZIE

Per le unità immobiliari oggetto di vendita sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 47/66 riguardante il Permesso edilizio di cui alla Domanda del 17/05/1966 prot. 1118 per la costruzione di tettoia e recinzione;

- Licenza edilizia n. 182/68 del 23/08/1968 riguardante la costruzione di casa di civile abitazione e fine dei lavori del 20 agosto 1971;

- Concessione edilizia n. 127/99 del 23/11/1979 prot. 3455 per il ripasso del tetto;

- Autorizzazione n. 31/93 del 28/09/1993 per modifica di facciata;

- D.I.A. n. 49/99 del 12/05/1999 prot. 3117 per manutenzione straordinaria;

- D.I.A. n. 20/2004 del 17/04/2004 prot. 2660 per rifacimento recinzione e installazione di cancello carraio elettrizzato.

Per detti fabbricati non è stata reperita alcuna pratica di abitabilità/agibilità.

Per il terreno agricolo, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 il 16.04.2025 in atti esso ricade in:

"Area "EVI" s destinazione agricola di filtro ambientale"

CONFORMITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di vendita presentano le seguenti irregolarità edilizie:

- diversa sistemazione delle autorimesse e delle cantine del piano seminterrato del fabbricato principale ad uso abitativo. L'autorimessa distinta al Foglio 15, particella 1053, sub. 4 è stata di fatto eliminata per far fronte all'ulteriore locale caldaia e all'ampliamento dell'autorimessa distinta al Foglio 15, particella 692, sub. 3;

- costruzione abusiva delle autorimesse distinte al Foglio 15, particella 1053, sub. nn. 2, 3, 4, che però risultano già rappresentate nelle planimetrie catastali risalenti al 1979 e quindi realizzate in data antecedente al 1° ottobre 1983, limite di ultimazione delle opere per "accedere" eventualmente al primo condono ex legge 47/1985.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione amministrativa edilizia di quanto oggetto di vendita.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto dott. ing. Gaetano Maisano) risulta che:

- le due planimetrie catastali degli alloggi non sono conformi allo stato attuale limitatamente alle modifiche interne (in parte abusive) realizzate al piano sotterraneo che hanno modificato la consistenza delle cantine;

- nella planimetria catastale dell'alloggio del piano rialzato non risulta indicata la porta di comunicazione tra la cucina e il tinello;

- la planimetria dell'autorimessa distinta al Foglio 15, particella 692, sub. 4 è da abolire a seguito della realizzazione dell'ulteriore locale caldaia e l'ampliamento dell'autorimessa distinta al Foglio 15, particella 692, sub. 3, la cui planimetria catastale non è conforme all'attuale stato dei luoghi. Sarebbe opportuno, secondo il nominato esperto, procedere ad una risistemazione catastale della mappa catastale soprattutto per la presenza della particella 1053 del Foglio 15 indicata nei riferimenti catastali urbani, che non trova riscontro nella mappa catastale dei terreni, dove verosimilmente è stata indicata con la particella 1.003 anziché 1.053.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione amministrativa catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari distinte al Foglio 15, particella 692, sub. 1 ed al Foglio 15, particella 1053, sub. 2 sono locate in forza di contratto di locazione ad uso abitativo per anni quattro dal 05/01/2023 al 04/01/2027, registrato a Ciriè il 02/02/2023 prot. 23020209151051686 (canone mensile € 500,00).

Le unità immobiliari distinte al Foglio 15, particella 692, sub. 2 e sub. 3 sono occupate per uso abitazione dal comproprietario della piena proprietà di 3/4 pro indiviso.

Le unità immobiliari distinte al Foglio 15, particella 692, sub. 4, al Foglio 15, particella 1053, sub. 1, sub. 3, sub. 4 ed al Foglio 20, particella 901 sono commercialmente libere.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Agli atti risulta che l'alloggio censito al Foglio 15, particella 692, sub. 1 è dotata del detto attestato con scadenza 01/02/2033.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'unità immobiliare censita al Foglio 15, particella 692, sub. 2, dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che non è dotata del detto attestato.

PREZZO BASE: € 62.000,00

OFFERTA MINIMA: € 46.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

PRECISAZIONI

La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità dei cespiti oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'acquirente, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti della Liquidazione Giudiziale e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per evizione, vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie disposte dalla Liquidazione Giudiziale e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione del compendio immobiliare in maniera autonoma ed approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e dalle perizie disposte dalla Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare (i) il lotto immobiliare e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova (anche amministrativo e/o catastale e/o urbanistico e/o con riferimento ai procedimenti amministrativi e/o anche contenziosi e/o al suo stato occupazionale/locativo e/o allo stato di costruzione dell'immobile e/o agli oneri di urbanizzazione, ecc) per averlo autonomamente verificato; e (ii) il contenuto di perizia/dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura,

spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare la Liquidazione Giudiziale e/o gli Organi della Procedura e/o i consulenti della Liquidazione Giudiziale e/o i periti incaricati dalla Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dei beni e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nella perizia e dei dati/elenchi/informazioni allegati al presente avviso di vendita.

Il lotto immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trova; pertanto, la vendita viene effettuata, a rischio dell'acquirente, come "visto e piaciuto" (anche in relazione a rifiuti, visibili e/o non visibili e/o eventualmente posti nel sottosuolo) e l'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della Liquidazione Giudiziale, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza e/o trasferibilità dell'immobile. La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ambientale e di costruzione non completata e/o in relazione ai permessi ed autorizzazioni relativi all'Immobile) in cui l'immobile si trova e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o idoneità all'uso dell'immobile.

L'acquirente esonera da ogni responsabilità la Liquidazione Giudiziale per qualsivoglia vizio, con espressa esclusione da parte della Liquidazione Giudiziale di qualsivoglia garanzia per vizi e/o per evizione e/o da qualsivoglia responsabilità e per mancanza di qualità dell'immobile (e/o in ordine allo stato di costruzione dello stesso e/o dei permessi ed autorizzazioni relative all'immobile) intendendosi la Liquidazione Giudiziale liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.. L'acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o idoneità dell'immobile, a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia edilizia e/o ambientale e/o di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni, diritti o rapporti.

L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla non conformità dell'immobile alle attuali prescrizioni normative e/o a provvedimenti amministrativi (anche verso soggetti terzi ed anche verso la Pubblica Autorità), con esonero della Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità e con impegno a provvedere ad eventuali regolarizzazioni a propria cura, oneri e spese.

Le Parti precisano che ove necessario, sarà cura dell'acquirente sanare, a proprie spese, eventuali difformità dell'immobile e/o oneri edilizi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile. Resta comunque fermo che la Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere sulla conformità dei beni a eventuali provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e/o allo stato edilizio dell'immobile e/o agli oneri (anche di urbanizzazione e/o amministrativi) connessi.

Tutti gli eventuali oneri – ivi inclusi quelli di risanamento, edilizi, urbanizzazione, di ripristino e adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative anche in tema di sicurezza – relativi all'immobile rimangono integralmente a carico dell'acquirente, senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della Liquidazione Giudiziale, nel caso in cui l'immobile dovesse risultare viziato o carente di qualità e/o gravato, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, la parte acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dell'immobile, accettando quindi l'acquirente il rischio che l'immobile (o parti di esso) possano formare oggetto di domanda

di rivendicazione, separazione o restituzione e/o di contestazione e/o di domanda di trasferimento da parte di terzi (ivi inclusi i compromissari).

Restano conseguentemente esclusi rimedi di cui agli artt. 1482 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c..

L'acquirente s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Liquidazione Giudiziale e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.

La vendita viene effettuata come "visto e piaciuto" anche in relazione a eventuali rifiuti, visibili e/o non visibili (anche laddove eventualmente presenti nel sottosuolo); pertanto, l'acquirente avrà l'obbligo di procedere a suo esclusivo onere e spese (senza diritti di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale) all'eventuale smaltimento di materiali per i quali occorra, consegnando al Curatore le prescritte certificazioni. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità. L'acquirente si impegna a richiedere eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi complementari che si rendessero nel caso necessari per l'immobile, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alle relazioni di perizia depositate dall'esperto, consultabili sui siti internet di cui infra.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso per la procedura competitiva di vendita contenente la pubblica sollecitazione a partecipare alla procedura competitiva non comportano alcun impegno da parte della Liquidazione Giudiziale a stipulare la vendita.

Né la pubblicazione dell'avviso di vendita, né gli atti e procedimenti delle operazioni di vendita, costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.

Le operazioni di vendita, la successiva cessione, ove vi si faccia luogo, e ogni fatto, atto, negozio connesso o conseguente saranno regolati sotto ogni aspetto dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia comunque relativa al bando di vendita, alle operazioni di vendita, e ad ogni altro fatto, atto, negozio connesso o conseguente è competente in via esclusiva il Tribunale di Ivrea.

Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti potenzialmente interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 ed a quanto stabilito dal Regolamento UE n. 2016/679 e s.m.i..

CONDIZIONI E MODALITA' DELLE VENDITE

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12:00 del 16 febbraio 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA, ORA, LUOGO APERTURA BUSTE E DISAMINA DI EVENTUALI OFFERTE PERVENUTE (ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita): **17 febbraio 2026 ore 15:00** (presso lo studio del curatore e delegato in Torino, Via San Dalmazzo n. 24)

DATA, ORA, LUOGO ED INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **17 febbraio 2026 ore 15:00** (presso lo studio del curatore e delegato in Torino, Via San Dalmazzo n. 24)

DATA E ORA TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: **20 febbraio 2026 ore 15:15** salvo auto estensione automatica

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea SpA - www.astetelematiche.it

per le vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al curatore - tel 011.50.91.524 oppure inviando una richiesta scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata: lg43.2024ivrea@pecliquidazionigiudiziali.it o posta elettronica ordinaria: info@ddea.it.

CHI PUÒ PARTECIPARE

Persone fisiche: dovranno essere indicati nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di identità elettronica.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del relativo tesserino di codice fiscale, con la precisazione che il tesserino di codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata anche in copia conforme all'originale anche per immagine.

NB:

A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:

- 1) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) 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 32/2015.**

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.

PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il **“Manuale utente per l'invio dell'offerta”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (*“Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta”*), **precisando che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.**

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 16 febbraio 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo pec di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale è proposta;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 90 (novanta) giorni a decorrere dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione definitiva a pena di inammissibilità dell'offerta
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) copia della contabile del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento;

n) la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima relativa al lotto immobiliare oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
 - copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
 - copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
 - copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
 - copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
- I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura presso Credit Agricole, le cui coordinate sono: IBAN IT 49 A 06230 01000 000015625655 intestato a "LG BO MILONE COSTRUZIONI SAS DI [REDACTED] N. 43 2024 – TRIBUNALE DI IVREA"

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno ed ora di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" con indicazione del lotto.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, previa autorizzazione del Giudice Delegato, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di

ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra IBAN conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e IBAN conto corrente sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del Gestore della vendita.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al curatore Alberto Miglia, con studio in Torino, via San Dalmazzo, 24. Tutte le attività di custodia dei beni immobili saranno, pertanto, svolte dallo stesso, anche tramite propri incaricati di fiducia. Gli interessati, al fine di ricevere maggiori informazioni sui beni immobili in vendita e concordare i tempi e modalità dell'eventuale visita hanno facoltà di contattare il curatore, Alberto Miglia al numero 011.50.91.524 oppure inviando una richiesta scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata: lg43.2024ivrea@pecliquidazionigiudiziali.it o posta elettronica ordinaria: info@ddea.it.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno a cura del curatore tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura delle parti intervenute nel procedimento di liquidazione.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il curatore esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

SI PRECISA CHE NON POTRANNO ESSERE PRESE IN CONSIDERAZIONE OFFERTE PERVENUTE DOPO LA CONCLUSIONE DELLA GARA

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, inizio il giorno 17 febbraio 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 20 febbraio 2026; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, qualora costituito, dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Resta in ogni caso impregiudicato il potere del Giudice Delegato su istanza di: debitore, comitato dei creditori o altri interessati – istanza da proporre nel termine di dieci giorni dal deposito della documentazione pertinente alla vendita (art. 216, comma 9 CCII) – di “impedire il perfezionamento della vendita”, cioè revocare l'aggiudicazione, “in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito” (art. 217 comma 1 CCII).

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione, entro 90 giorni dalla avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

Il trasferimento della proprietà dell'immobile aggiudicato avverrà mediante atto notarile con oneri integralmente a carico dell'acquirente, da effettuarsi contestualmente o successivamente al versamento del saldo prezzo.

Il notaio per la stipula dell'atto di trasferimento nonché per tutti gli adempimenti successivi (ivi compreso la cancellazione delle formalità) sarà designato dal curatore.

Gli oneri fiscali, gli onorari e le spese tutte di vendita in generale, sono posti definitivamente a carico dell'acquirente. A titolo esemplificativo e non esaustivo tali oneri sono relativi all'atto di compravendita, alla registrazione, alla trascrizione, alla voltura, alle imposte ed alla cancellazione di tutte le formalità che verrà ordinata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2 CCII una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali di legge. Anche tutti gli oneri di vendita dovranno essere versati contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento del bene aggiudicato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o degli oneri di vendita, comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento 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 successivi esperimenti di vendita e l'importo del prezzo non depositato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle

banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>).

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it.

Torino, 2 dicembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Curatore
Alberto Miglia

Alberto Miglia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®