

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**BANDO DI VENDITA**

Nella Liquidazione Giudiziale 59/2025

il Curatore, Dott. Massimiliano Basilio, in conformità con l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato Dott.ssa Alessia CARRERA del 12/07/2026,

DISPONE LA PROCEDURA COMPETITIVA EX ART.216 C.C.I.I.**PER 'INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO DEGLI IMMOBILI****CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

con inizio in data **27 ottobre 2026**, ore **15.00** e termine in data **30 ottobre 2026** ore **15.00**, del seguente compendio immobiliare, in LOTTO UNICO, situato in **BRANDIZZO, Via Cavalier Autino 19** (erroneamente riportato in Visura Catastale come Via Alba Snc), rappresentato dalla **piena proprietà** di un **edificio di civile abitazione**, porzione immobiliare di un complesso edilizio composto da sette unità del tipo a schiera, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto, insistente su terreno costituente il lotto "1.1" del piano per l'edilizia economica e popolare edificato sul mappale di terreno di cui al C.T. al Foglio 11 mappale 339 (già 333, ex 308/b) della complessiva superficie pari a mq 1501,00.

Più precisamente il tutto formante un solo corpo (composto dalla villetta a schiera, dall'autorimessa privata e dal giardino di pertinenza) con scala interna di accesso ai piani superiori e inferiori e **con ingresso pedonale dal civico n. 19 e carraio dal civico n. 21** (con sua rampa), distinto con la sigla "G2", e così articolato:

- piano terreno (1° f.t.): un alloggio composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e portici oltre a giardino/area esclusiva di pertinenza su tre lati;
- piano primo (2° f.t.): un alloggio composto da due camere, spogliatoio, disimpegno, bagno e balconi;
- piano mansarda: un sottotetto allo stato grezzo non abitabile;
- piano seminterrato: un locale ad uso cantina, un ripostiglio e un piccolo vano sottoscala, il tutto con accesso all'adiacente box;

- piano seminterrato: un locale ad uso autorimessa privata avente accesso da propria
- rampa carraia;

Coerenze generali: mappali 309, 124, 121 del Foglio 11, Via Antonio Autino e villetta a schiera distinta con la sigla "F0"

Dati catastali: gli immobili oggetto del presente bando risultano censiti al N.C.E.U. di Brandizzo (TO):

Abitazione

Foglio 11 – particella 339, **sub. 19 (graffato con sub. 7 e sub. 20)**, Cat. A/2, piano S1-T-1-2, classe 2, consistenza 7,0 vani, r.c. 686,89

Autorimessa

Foglio 11 – particella 339, **sub. 27 (ex sub. 3-5-7)**, Cat. C/6, piano T, classe 2, consistenza 33,00 mq, r.c. 131,23.

Disponibilità degli immobili: il compendio immobiliare risulta essere **OCCUPATO** dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Situazione amministrativa e catastale: Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali né all'ultimo elaborato grafico progettuale. Si fa rinvio all'elaborato peritale in atti (pagine da 15 a 19).

Altre autorizzazioni: si fa rinvio all'elaborato peritale in atti.

Diritto di proprietà: 100% piena proprietà del debitore

Diritti reali a favore di terzi, vincoli, usi ed oneri:

alla data di redazione della perizia, non risultavano trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.).

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Risultano le seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

1. Trascrizione nn. 50859/37586 del 18.11.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 30/10/2025 rep. 96/2025

Descrizione: **Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale**

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

2. Iscrizione nn. 45969/7960 del 15.10.2021

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 14/10/2021 rep.8653/11021

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione

3. Trascrizione nn. 44046/30934 del 30.10.2019

Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 09/09/2019 rep. 4590

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

4. Iscrizione nn. 46049/9428 del 26.10.2009

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Turbil Parato Anna del 15/10/2009 rep.40652/7391

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

a favore: Cassa di Risparmio di Asti

La procedura competitiva per l'aggiudicazione del Lotto Unico di cui al presente avviso, avverrà alle seguenti **condizioni**:

Prezzo base: € 160.000,00;

Rilancio minimo: € 1.000,00;

Termine deposito offerte telematiche: 26 ottobre 2026, ore 12.00

Data e ora apertura buste telematiche: 27 ottobre 2026, ore 15.00;

Inizio gara telematica dopo l'apertura delle buste: **27 ottobre 2026** ore 15.00, dopo l'apertura delle buste telematiche;

IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT93K0344001004000000366700**. – c/c intestato a "Liquidazione Giudiziale 59/2025" (l'esatta intestazione risulterà differente, ma per privacy andrà utilizzata quella qui indicata);

Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;

Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**;

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 30 ottobre 2026 ore 15.00 (salvo autoestensione);

Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara **30 ottobre 2026** al termine delle operazioni di vendita.

Il tutto è da intendersi trasferito **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, **come visto e piaciuto** e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea, Procedure Concorsuali, **senza alcuna garanzia** da parte della Liquidazione Giudiziale, e con le irregolarità rilevate dal perito Ing. Leonardo Buonaguro nella propria perizia depositata in atti. Si fa in ogni caso rinvio, a tal proposito ad un'attenta lettura degli elaborati peritali in atti.

In caso di asta deserta lo scrivente fisserà nuova asta con prezzo base ribassato via via del 25%.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Dott. Massimiliano Basilio, (telefono 011/192.36.830 ovvero a mezzo mail all'indirizzo massimiliano.basilio@studiopbb.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. Persone fisiche: indicare 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 allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o visura camerale aggiornata 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 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 può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La **vendita è telematica**, l'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno, a cura del Curatore presso il proprio studio di Torino, via Bellini, 0/a, Torino.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario **registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it)**.

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la

precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite 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.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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 offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere irrevocabile e dovrà essere fatta per una somma **non inferiore al prezzo base**, con l'enunciazione dei **tempi di pagamento del prezzo e degli oneri di**

trasferimento, che **non** potranno essere **superiori a giorni novanta** dall'aggiudicazione definitiva.

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere anche i dati identificativi del bene per il quale è proposta, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa. La **cauzione, pari ad almeno il 10%** del prezzo offerto, deve essere versata tramite **bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Liquidazione Giudiziale 59/2025"** (l'esatta intestazione, da controllo dell'internet banking, risulterà differente, ma per privacy andrà utilizzata quella qui indicata), **IBAN IT93K0344001004000000366700**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DI AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il **portale www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il Curatore verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Curatore in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona telematica, avrà quindi inizio il giorno **27 ottobre 2026 alle ore 15:00**, successivamente all'apertura delle buste telematiche e terminerà il giorno **30 ottobre 2026 alle ore 15:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di

quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di **dodici prolungamenti**.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della (eventuale) gara il curatore verbalizzerà ed indicherà il migliore offerente. Il curatore depositerà presso la Cancelleria il proprio verbale e gli atti della procedura competitiva, affinché gli interessati ne possano prendere visione, e per i termini di cui all'art. 217 CCII., stabiliti in 10 giorni dal deposito del verbale e degli altri documenti inerenti alla gara esperita.

Ove entro il termine di 10 giorni dal deposito degli atti della procedura competitiva il Giudice Delegato non avrà ricevuto istanze o non ravviserà motivi d'Ufficio per sospendere la vendita, l'aggiudicazione si intenderà definitiva in capo all'offerente prescelto quale Aggiudicatario in sede di gara.

Il Curatore depositerà pertanto nota informativa al Giudice Delegato per comunicare l'aggiudicazione definitiva ed affinché il Giudice autorizzi la Curatela a procedere con il rogito Notarile di compravendita, innanzi a Notaio prescelto dalla Curatela e con costi tutti (ad esempio: onorari, diritti, imposte, diritti) a carico dell'aggiudicatario.

Condizionatamente all'avvenuto saldo integrale del prezzo il Giudice Delegato **ordinerà la cancellazione** delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art.217 comma 2 CCII.

La cancellazione delle formalità verrà delegata al medesimo Notaio incaricato dalla Curatela per il rogito dell'atto di compravendita, con costi tutti (ad esempio: onorari, diritti, imposte, diritti) a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, con diritto per la procedura di agire per il risarcimento del danno, quantificato nella differenza fra il prezzo di aggiudicazione iniziale e quello infine realizzato nelle successive aste.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato (omesso il nominativo del debitore) sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ed almeno una volta e per estratto su **LA SENTINELLA DEL CANAVESE**, e sarà inserito **sul sito del gestore delle aste**, unitamente a copia della perizia, il tutto almeno **30 giorni** prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Gli immobili saranno **visionabili** previ accordi con la Curatela **fino a 5 giorni prima** dell'udienza fissata per l'apertura buste ed eventuale gara.

L'avviso di vendita verrà notificato a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale prima del completamento delle operazioni di vendita.

Torino, 27 luglio 2026

Il Curatore

Dott. Massimiliano Basilio