

STUDIO CONTE ZICCARDI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
Corso Svizzera n°30 – 10143 Torino
011/7497466 – 011/7497866 – 011/7497582
info@studioconteziccardi.it
studioconteziccardi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

R.G. n°827/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Antonia Mussa

Curatore: dott. Alessandro Conte

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Conte, in qualità di Curatore nella procedura n°827/2024 dichiarata dal Tribunale di Ivrea con sentenza del 24/02/2025,

premessso

- che nell'ambito della procedura sopraindicata vengono posti in vendita alcuni beni immobili come meglio si dirà nel prosieguo;
- che con provvedimento del 10/07/2026 il GD ha autorizzato la procedura di vendita;
- che, con il presente regolamento si intende 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 l'apertura delle buste cartacee pervenute avverrà in data 13/10/2026 ore 11.00 presso lo studio del Curatore dott. Alessandro Conte in Torino Corso Svizzera n°30;
- che il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- che successivamente al versamento del saldo prezzo, il trasferimento della proprietà avverrà dinanzi al notaio scelto dal Curatore con spese a carico dell'aggiudicatario;

Tutto quanto premesso, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto di beni immobili attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno 12/10/2026 ore 12.30:

REGOLAMENTO DI VENDITA

Lotto UNICO: oggetto di vendita è la piena proprietà di un appartamento civile abitazione con ingresso dal civico n. 6 di Via Cappella dell'Orco, e precisamente:

- al piano primo: alloggio, con accesso dal vano scala B, distinto con la sigla B-2, composto di

ingresso, cucina e tre camere, ripostiglio, doppi servizi e tre balconi salvo se altre. Coerente con vano scale, area comune, l'area comune a quattro lati, alloggio B-1 salvo se altre;

- al piano interrato: un locale cantina distinto con il numero 32. Coerente con corridoio comune, cantine 31-30-33 e 34 e autorimessa n. 15 salvo se altre;
- al piano terreno: un locale autorimessa distinto con il numero 15. Coerente con cantina 32 che precede, cortile comune e autorimesse con le sigle nn. 16 e 14 salvo se altre;

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantinato. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in piastrelle.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno che risulta piastrellato). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti in legno presentano vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo e contabilizzatori; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo corrente.

DATI CATASTALI: Le unità sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Pont Canavese (Torino) come segue:

- Foglio 42, Particella 654, subalterno 31, via Cappella Dell'Orco n. 6, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 132mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 128mq, r.c. 482,89 euro;
- Foglio 42, Particella 654, subalterno 15, via Cappella Dell'Orco n. 6, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 13mq, Superficie Catastale 13mq, r.c. 63,78 euro.

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ: Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo quanto statuito nell'atto di provenienza.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio è regolato da specifico regolamento di condominio rogato dal notaio Vincenzo BRUNO in data 15 novembre 1976 rep. 7621 debitamente registrato e trascritto. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

SPESE CONDOMINIALI: Le spese condominiali insolute ammontano alla data del 15/05/2026 ad Euro 8.535,00 di cui Euro 1.941,01 per la gestione ordinaria 2025/2026. Si precisa che non sono state

deliberate spese straordinarie. Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Curatore. Si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c. ove le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, ex art. 63 disp. att. c.c., gravano automaticamente in via solidale anche sull'aggiudicatario.

STATO OCCUPAZIONE: immobile libero e nella disponibilità del curatore.

CONFORMITÀ CATASTALE: A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

ACCERTAMENTI EDILIZI: Dagli accertamenti compiuti dal perito presso l'Archivio Edilizio della Città di Pont Canavese è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione e, precisamente: concessione edilizia per nuova costruzione n. 903 del 01 dicembre 1971; non risulta richiesta l'agibilità;

In merito alla regolarità edilizia il perito segnala vi è corrispondenza nella distribuzione interna dei vani. Per il locale cantina si segnala che è stato creato, senza autorizzazione comunale, un varco di comunicazione con il locale autorimessa. Detto varco andrà ripristinato non essendo sanabile, tuttavia si precisa che, senza titolo, la planimetria catastale è aggiornata con la presenza del varco.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'immobile in questione non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica laddove il certificato precedente è scaduto nel 2020.

Si rimanda alla lettura integrale della perizia depositata dall'Ing. Andrea Bianchi.

PREZZO BASE: 40.000,00 Euro

OFFERTA MINIMA: 30.000,00 Euro.

RILANCI MINIMI: 1.000,00 Euro.

TERMINE ULTIMO PER DEPOSITO OFFERTE CARTACEE: entro il 12/10/2026 ore 12.30.

DATA APERTURA BUSTE CARTECEE: 13/10/2026 ore 11.00.

Offerte. Entro le ore 12.30 del giorno 12/10/2026. Gli interessati dovranno far pervenire le loro offerte, mediante offerta scritta, in modalità cartaceo, presso lo studio del Curatore in Torino Corso Svizzera n°30. Le offerte dovranno essere irrevocabili, consegnate in busta chiusa con la dicitura “*offerta procedura n. 827/024*” e dovranno altresì contenere al loro interno una cauzione del 10% del prezzo offerto, unicamente mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a “*EREDITA' GIACENTE GORGONE VINCENZO*” che sarà trattenuto dalla curatela in caso di

decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. Sulla busta dovrà poi essere indicato esclusivamente il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche differente dall'offerente), il nome del GD e la data dell'apertura delle buste.

Nella proposta di acquisto si dovrà:

- a) indicare le generalità dell'acquirente: se l'offerente è persona fisica, indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, residenza, recapito telefonico dell'offerente e-mail. All'offerta devono essere allegati copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità e copia del tesserino di codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è società o altro ente, indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro Imprese, codice fiscale, partita Iva e recapito telefonico, nonché cognome e nome, data e luogo di nascita del legale rappresentante. All'offerta devono essere allegati copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità del legale rappresentante, copia di visura/certificato camerale aggiornato attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, nonché i dati della società o ente;
- b) il prezzo offerto;
- c) indicare che l'offerta è irrevocabile;
- d) indicare a pena di inammissibilità la seguente dichiarazione *“dopo aver preso visione ed essere venuto a conoscenza delle condizioni di vendita e di gara indicate nell'avviso/regolamento per la presentazione di proposte irrevocabili per l'acquisto di beni immobili inclusi nel patrimonio, il sottoscritto offerente aderisce espressamente a tali condizioni di vendita e di gara”*;
- e) marca da bollo da Euro 16;

Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo procuratore legale, non sono ammissibili proposte per persona da nominare.

Apertura buste: il giorno seguente al termine di presentazione delle offerte, ovvero il 13/10/2026 ore 11.00 presso lo studio del Curatore in Torino Corso Svizzera n°30, si procederà alla redazione di un verbale di apertura, il tutto anche alla presenza di tutti gli offerenti. In caso di plurime offerte verrà avviata un'asta informale partendo dal miglior prezzo fino a quel momento avanzato con incrementi pari ad € 1.000 con termine di due minuti tra un rilancio e l'altro al termine della quale avverrà la aggiudicazione dei beni.

Ulteriori condizioni. La vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizioni e mancanza di qualità dei beni sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. In nessun caso (in presenza di vizi, mancanza di qualità o altro) il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del

prezzo pagato ed il rimborso delle spese.

Aggiudicazione. All'esito della gara, l'offerente che avrà rilanciato il prezzo più alto sarà l'aggiudicatario provvisorio, in attesa del versamento del saldo prezzo.

Saldo prezzo: Entro 90 giorni successivi all'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo prezzo del bene con le modalità che verranno comunicate dal curatore. In caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento, in conformità alle indicazioni del Curatore, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà trattenuta per intero ed acquisita dalla procedura, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. L'atto di trasferimento della proprietà avverrà tramite notaio scelto dal curatore con spese a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali relativi al trasferimento dell'immobile che verranno conteggiati dal Notaio scelto dal Curatore. Detto importo dovrà essere versato direttamente al Notaio al momento dell'atto di vendita.

Pubblicità. Del presente avviso verrà data idonea pubblicità almeno 45 giorni prima della data per il versamento della cauzione sui siti Portale Vendite Pubbliche e Astalegale.net.

Per maggiori informazioni o richieste di visita contattare il Curatore Dott. Alessandro Conte al numero Tel. 011/7497466 o scrivere alla mail info@studioconteziccardi.it.

Torino, il 17/07/2026

il Curatore

Dott. Alessandro Conte