

TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

La dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi, Liquidatore della Liquidazione Controllata N. 21/2024, dichiarata dal Tribunale di Ivrea, a ciò autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 03/10/2025, intende dare corso alla procedura di **vendita**, ai sensi dell'art. 216 CCII, della quota pari a 1/1 dei seguenti beni immobili di proprietà del debitore:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili in Brusasco (TO), via Circonvallazione, 2 così descritti e censiti al Catasto Urbano:

- Locale a destinazione commerciale al piano terreno (primo fuori terra) composto da area negozio (attualmente tabaccheria), un ripostiglio, un locale retro, disimpegno e un bagno con accesso non diretto ma tramite corridoio comune con altra unità immobiliare; distinto al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Torino, come segue:
Foglio 10 particella 799 subalterno 13, via Circonvallazione 2, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 86 mq., rendita catastale 719,53 €;;
- Alloggio al piano primo (secondo fuori terra) composto da corridoio, un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio, da due balconi oltre ad una cantina al piano interrato ed un locale sottotetto al grezzo, il tutto facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato; distinto al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Torino, come segue: Foglio 10 particella 799 subalterno 4, via Circonvallazione 1, piano S1 - 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 503,55 €;
- Autorimessa al piano terreno (primo fuori terra) con accesso dalla via Delle Scuole, distinto al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Torino, come

segue: al foglio 10 particella 799 subalterno 2, via Circonvallazione 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., rendita catastale 33,31 €.

Fanno parte degli immobili oggetto di relazione anche le aree urbane di pertinenza dei beni previamente indicati (beni comuni non censibili), che sono catastalmente individuati al foglio 10 particella 799 subalterni 15 (cortile lato nord), e 14 (aree esterne lato via Circonvallazione e via delle Scuole nonché corridoio e vano scala).

Coerenze generali:

Con riferimento alle planimetrie catastali allegate alla relazione di stima redatta dell'arch.

Scaglia

- per il negozio (sub. 13): cortile comune (subalterno 15), vano scala e corridoio (subalterno 14), cortile comune (subalterno 14), via Circonvallazione, altra unità immobiliare di altro stabile;
- per l'alloggio al piano primo (secondo fuori terra) (su. 4): vuoto su cortile comune (subalterno 15), vuoto su via delle Scuole, vuoto su via Circonvallazione, altra proprietà;
- per la cantina: sottosuolo cortile comune, sottosuolo stessa proprietà a due lati, sottosuolo altraproprietà.
- per l'autorimessa al piano terreno (sub.2: corte comune (subalterno 15), corte comune (subalterno 14), corridoio comune (subalterno 14) bagno del subalterno 13 (negozio).

Stato occupazione:

Il locale commerciale (sub. 13) ed il box auto (sub. 2), risultano occupati con contratto di locazione stipulato in data 10/06/2019 e scadenza al 09/06/2025; di durata pari ad anni sei tacitamente rinnovato di altri sei anni al canone annuale di euro 9.600,00 annui – euro 800,00 mensili -, registrato presso l'Agenzia Entrate di Chivasso al n. 1901 serie 3T in data 19/06/2019.

L'appartamento al piano primo e la cantina di pertinenza risultavano liberi da persone e cose.

Le unità immobiliari non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

Non è presente un regolamento di condominio non rivestendone, l'edificio stesso, le caratteristiche.

Aspetti e irregolarità edilizie:

A seguito del sopralluogo espletato dal perito nominato e dal confronto con la documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Brusasco e quella catastale, il CTU ha potuto rilevare la presenza delle seguenti modeste difformità edilizie e catastali che riguardano esclusivamente l'appartamento al piano primo (subalterno 4):

- all'interno dell'unità immobiliare si rileva l'avvenuto ampliamento del locale bagno a discapito della camera attigua (per la creazione dello spazio doccia) e la creazione della finestra nella camera lato ripostiglio. Si evidenzia inoltre la diversa (più ampia) dimensione delle aperture;
- al piano interrato, all'interno della cantina indicata nella scheda catastale risulta la presenza di un tramezzo ad ulteriore suddivisione degli spazi.

Come da colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune, il CTU ritiene necessaria una pratica edilizia in sanatoria per esatta rappresentazione grafica sia della cantina sia dell'appartamento al piano primo, con conseguente aggiornamento della scheda catastale, ricordando che come da disposizione dell'Agenzia Entrate Territorio, occorrerà scorporare la cantina in apposita scheda catastale (nuovo subalterno). Il costo della predetta pratica edilizia, delle conseguenti variazioni catastali (alloggio e cantina) e dei diritti di segreteria e oneri comunali, è stimabile nell'importo complessivo di euro 5.000,00 (compresi gli oneri comunali) tenendo però in considerazione che tali costi sono da considerarsi presunti e che saranno strettamente correlati al deposito della pratica edilizia presso lo Sportello Unico del Comune di Brusasco in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Dall'atto di donazione a rogito notaio Massimo Vallania in Chivasso del 31/08/1988 rep. 229952 racc. 31784 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28/09/1988 ai numeri R.G. 28298 / R.P. 18813 si evince un diritto di scolo di acque bianche e nere attraverso il cortile di proprietà Rigazzi Adriana (ex proprietà Rigazzi Renato) a favore della proprietà limitrofa ed a carico della proprietà.

Per ogni ulteriore chiarimento ed informazione sull'intero complesso immobiliare oggetto di vendita si fa riferimento a quanto più ampiamente indicato nella **relazione di stima** agli atti e nei relativi allegati, ai quali si fa espresso rinvio.

Tali documenti sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Ivrea: www.tribunale.ivrea.giustizia.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'elaborato peritale è inoltre consultabile presso lo studio del Liquidatore dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi, sito in Torino, Corso Francia n. 23 previo appuntamento da fissare al numero 011.4334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com.

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e di possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di stima agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita competitiva avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Offerta minima Lotto Unico € **147.800,00** (centoquarantasettemilaottocento/00);
- 2) rilanci minimi effettuati € **1.500,00** nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del Liquidatore e di tutti gli offerenti;

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite **il modulo web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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.

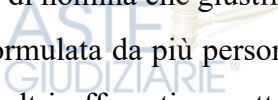
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto all'offerta minima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- 
- 
- 
- 
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - se il soggetto offerente è minorenne, 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;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.



L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti

verranno restituite dal Liquidatore. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto verranno trattenute dal Liquidatore ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dal Liquidatore, con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato pagamento del prezzo entro il termine stabilito (90 giorni dalla data di aggiudicazione) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte della Procedura di Liquidazione Controllata a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.; è quindi in ogni caso diritto della procedura di Liquidazione Controllata ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto, ma non versato, dal contraente inadempiente.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "L.C. n 21/2024 Tribunale di Ivrea" al seguente IBAN: **IT71U0853001000000000286631** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**L.C. 21/2024 Trib. Ivrea versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari)

sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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 Liquidatore in data 27/01/2026 alle ore 17:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio** delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità sincrona** sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In caso di gara tra gli offerenti, questa dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine della gara il Liquidatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, a rogito di Notaio che verrà designato dal Liquidatore. **Il prezzo** dovrà essere **integralmente versato alla sottoscrizione dell'atto di vendita** suddetto. Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al medesimo per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso al rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Pubblicità: un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche
- b) siti internet: www.tribunale.ivrea.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it

Ciascun interessato, per ulteriori chiarimenti e per prendere visione degli immobili, potrà rivolgersi con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte al Liquidatore dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi al numero 0114334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com.

Torino lì, 03 novembre 2025

Il Liquidatore
Dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi