

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 11/2017

Giudice Delegato:

Dott.ssa Paola Elefante

Liquidatore:

Dott.ssa Roberta Schianchi

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

II ASTA

in esecuzione al programma di liquidazione è necessario porre in vendita il bene immobile ed il terreno facenti parte dei beni della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica (seconda asta essendo andata deserta la prima), avente ad oggetto i seguenti beni:

LOTTO 1_ Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare, porzione di fabbricato sito nel Comune di Rossana (CN), casa di civile abitazione in fase di ristrutturazione.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali del **fg. 21**:

- Particella 293 sub 2 Rossana via Roma SN Piano T cat. F/1
- Particella 628 sub 2 Rossana via Roma SN Piano T cat. F/1
- Particella 611 sub 5 Rossana via Roma SN Piano T-1 cat. F/3

come pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita in data 8 ottobre 2015 rep. n. 51250 Notaio dott. Elio Quaglia. Regolarità urbanistica: il progetto di ristrutturazione edilizia di tipo B è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 34/14 rilasciato dal Comune di Rossana in data 11.12.14 e variante al Permesso di Costruire presentata in data 5.5.16 prot. 14421 con parere favorevole della Commissione edilizia del 12/5/2016

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 58.000,00.

LOTTO 2_ Terreno agricolo

Appezzamento di terreno agrario sito nel territorio del Comune di Realmonte nella contrada Scavuzzo esteso a. 55.09 (are cinquanta e centiare nove).

Certificato di destinazione urbanistica Comune di Realmonte prot. 788/2013

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 25.000,00

PREMESSO

- che la presente vendita avverrà secondo le previsioni dell'art. 275 del Codice della Crisi (CCII);
- che la presente vendita avverrà separatamente per ciascun lotto;
- che l'aggiudicazione dei lotti avverrà a favore dei migliori offerenti;
- che il bene immobile LOTTO 1, è stato inizialmente valutato dal perito incaricato architetto Alessandro Ginola, la cui perizia viene depositata unitamente al presente avviso e che tale importo è stato oggetto di un importante ribasso in considerazione sia delle difficoltà incontrate nella vendita a causa dei lavori ancora da effettuare per ultimare immobile sia per la riduzione dei prezzi del mercato immobiliare nel Comune di Rossana (CN);

- che per il solo LOTTO 1 è pervenuta alla sottoscritta un'offerta di acquisto per l'importo di euro 58.000,00;
- che il terreno agricolo nel comune di Realmonte (AG) LOTTO 2 è valutato al prezzo di acquisto come da atto di acquisto;
- che la presente asta di vendita avviene separatamente dal Lotto 1 e dal Lotto 2
- che il LOTTO 1 prevede come prezzo base euro 58.000,00 (pari al valore indicato nell'offerta ricevuta);
- che il LOTTO 2 prevede come prezzo base euro 25.000,00;
- che la vendita si terrà tramite asta telematica modalità asincrona per mezzo del portale www.astegiudiziarie.it

Tutto quanto sopra premesso

dispone la vendita, mediante gara competitiva al miglior offerente, del LOTTO UNO E LOTTO DUE come sopra descritti.

Condizioni di vendita

- Chi risulterà il migliore offerente ad esito della presente procedura competitiva dovrà presentarsi presso il Notaio scelto dalla procedura entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, per la stipula dell'atto di cessione immobiliare e l'importo versato a titolo di cauzione verrà detratto dal prezzo offerto.
- Si precisa che l'aggiudicazione non comporterà per la Liquidazione del Patrimonio, né per il liquidatore, alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà in capo all'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento del danno, in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.
- La stipula dell'atto di trasferimento dei lotti avverrà a rogito Notaio scelto dal liquidatore.
- **Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- **Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario.**

- La cessione dei lotti è da considerarsi come vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo.
- Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità del lotto, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario, pertanto, con la propria offerta rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo, esonerando la Procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto di vendita.
- **Il pagamento dovrà avvenire prima dell'atto di vendita**, che dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare il Codice della Crisi.

Offerte d'acquisto

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente in via telematica 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 sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto intestato alla procedura; il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documentazione" sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati, creata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 15/01/2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismi inclusi nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015.

L'offerta depositata dovrà essere corredata dai seguenti documenti obbligatori:

- copia della contabile del versamento della **cauzione per un importo che dovrà essere almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate bancario **IT55K084501020000000037789**, c/c intestato a Liquidazione del Patrimonio n. 11/2017 **il cui accredito deve pervenire entro e non oltre il giorno 15/01/2026** (con causale *Liquidazione del Patrimonio n. 11/2025, Tribunale di Cuneo, cauzione, numero del lotto*);
- se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione o denominazione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al registro imprese (o equivalente estero), delle generalità del legale rappresentante e dell'atto da cui derivano i poteri di costui, o del soggetto, diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta; in quest'ultimo caso con indicazione della fonte dalla quale è derivato il potere di legale rappresentanza;
- se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (legale rappresentante nel caso di persona giuridica) oltre a visura camerale aggiornata se trattasi di ditta o società;
- in caso di offerte plurisoggettive, ovvero quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che partecipa alla vendita. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Le offerte non potranno essere inferiori al valore di:

- **euro 58.000,00 (cinquantaottomila/00) per il LOTTO 1 ed**
- **euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per il LOTTO 2**

Modalità di Vendita

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate come sopra indicato.

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it con la modalità telematica asincrona che avrà luogo il **16/01/2026 alle ore 9.30 e durerà sino al 17/01/2026 alle ore 10.00.**
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 20 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e indicata nella stessa.
- I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti o a soggetti terzi; 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.
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte pervenute. **I rilanci minimi sono stabiliti in € 1.000,00.**
- La gara avrà durata di un giorno con inizio il **16/01/2026 alle ore 9.30 e fine il 17/01/2026 alle ore 10.00.**
- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di allungamento.
- Il giorno della scadenza della gara il Liquidatore procederà all'aggiudicazione. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- Si fa presente che, ai sensi degli artt. 275 e 217 CCII il Giudice delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art. 216, comma 9, CCII può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Ad esito della procedura competitiva, chi risulterà miglior offerente sarà successivamente tenuto a sottoscrivere l'atto di cessione immobiliare redatto presso il Notaio scelto dalla procedura entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, nel giorno stabilito dal liquidatore. Detto termine s'intende essenziale ai sensi dell'art. 1457 del Codice Civile. Ove tale aggiudicatario definitivo si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del suddetto atto, la

cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta, stante la caratteristica forzosa della vendita secondo le modalità di cui all'art. 216 del Codice della Crisi, verrà incamerata dalla Liquidazione del Patrimonio, anche a titolo di penale. In ogni caso di mancata stipula dell'atto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

- Il saldo prezzo di aggiudicazione, dedito il 10% già depositato a titolo di cauzione, oltre Iva se dovuta, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato tre giorni prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento mediante assegno circolare da consegnare al liquidatore, presso il suo studio, ovvero tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate IT55K0845010200000000037789 con la seguente causale *"Liquidazione del Patrimonio n. 11/2017 – Tribunale di Cuneo – saldo prezzo LOTTO N."*. Se il migliore offerente non provvederà al pagamento nel termine suindicato, perderà la cauzione del 10% (dieci per cento) versata e l'aggiudicazione verrà revocata.
- Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio scelto dalla procedura, previa autorizzazione, ove necessario, degli organi della Liquidazione del Patrimonio, secondo quanto previsto dalla Legge. L'atto notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, nella data stabilita dal liquidatore. Il verbale d'asta non ha valore di contratto: gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.
- Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.
- Tutte le spese inerenti alla vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.
- Il liquidatore ed il soggetto risultato Aggiudicatario Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal liquidatore ed a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc.).
- La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dalla Liquidazione del Patrimonio, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. del Codice Civile.

Clausole Generali

I beni oggetto di vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, intendendosi pertanto acquistati "come visti e piaciuti" da parte dell'acquirente aggiudicatario, che si assume ogni rischio in merito alla condizione giuridica e materiale ed all'idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso dei beni oggetto di vendita. La procedura cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia sui beni ceduti.

La vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente.

In particolare, deve intendersi espressamente esclusa, nei confronti dell'acquirente, qualsiasi garanzia per vizi,

difetti e/o difformità di ciascun bene venduto per cattivo funzionamento o per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative (ivi compresa la loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale ed energetica) restando esclusa qualsiasi pretesa dell'acquirente avente ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione (totale o parziale) ovvero riduzione del prezzo versato. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitorii e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482 cod.civ., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 cod.civ., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 cod.civ.

In caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto e la Procedura tratterà la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

E' facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

Pubblicità.

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, ed unitamente alla relazione peritale, sul sito internet

www.astegiudiziarie.it
www.astetematiche.it

Foro Competente

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione del lotto oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel bando. Ogni eventuale controversia relativa al presente Bando e/o alla procedura di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Cuneo.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché l'assunzione dell'obbligo di provvedere.