

Avviso di vendita

Il presente documento ha finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ("Procedura di Vendita").

Premesso

- Che in data 12/11/2024 il G.D. ha incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie all'attuazione della vendita competitiva dei beni immobili ed in data 25/10/2023 il G.D. ha autorizzato nel programma di liquidazione della procedura L.C. 14/2023;
- Che la seconda e la terza vendita tenutesi rispettivamente in data 16/6/2025 e 14/10/25 sono andate deserte per mancanza di offerte;
- Che per il lotto 3 sono pervenute due manifestazioni di acquisto secondo l'offerta minima prevista per la vendita del 14/10/254 ovvero per l'importo di € 9.071,00;
- Che per il lotto 4 è pervenuta una manifestazione di acquisto secondo l'offerta minima prevista per la vendita del 14/10/254 ovvero per l'importo di € 8.227,00;
- Che in data 11/11/25 il G.D. ha autorizzato lo scrivente alla fissazione della nuova vendita dei lotti 3 e 4 secondo il prezzo offerto con le manifestazioni di interesse all'acquisto ovvero € 9.071,00 per il lotto 3 ed € 8.227,00 per il lotto 4 senza riduzioni;
- Che per i lotti 1 e 5 si prosegue con le riduzioni previste nel programma di liquidazione;

Esposto quanto sopra si procede alla fissazione della nuova **vendita senza incanto telematica asincrona** per il giorno **20 GENNAIO 2026 ore 10:00** dei seguenti beni come di seguito dettagliati:

OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO UNO**

(come indicato nella perizia redatta dall'Arch. Loredana Prieri in data 19/10/24)

BENE N. 1

In Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) via Bruschi

Catasto

Trattasi di terreno agricolo irriguo pianeggiante formante un unico corpo distinto al catasto terreni al FG. 36, particella n. 199 e 196 di mq. 2.791,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per la **quota di 1/1 del diritto di proprietà**

L'appezzamento di terreno confina con Via Bruschi e con le Particelle 200, 197, 530, 365, e 157 aventi la medesima destinazione agricola. Attualmente è incolto ed è circondato da altri terreni per lo più adibiti a frutteto.

Il terreno risulta gravato da una servitù di passaggio pedonale e carrabile ad uso esclusivamente agricolo da esercitarsi a cavaliere del confine tra la particella 199 e la particella 157 del foglio 36 e per tutta la lunghezza su una striscia di terreno di tre metri di larghezza.

Il terreno è inoltre gravato dal Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Bagnolo Piemonte, derivante da atto ricevuto dal Notaio Tullio Silvestri in data 31/10/1977, registrato a Saluzzo il 21/10/1977 al num. 2413 ed ivi trascritto il 29/11/1977 ai numeri 5895/4770.

Urbanistica

Il terreno si trova in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Bagnolo Piemonte.

Valore di stima euro 16.000,00

BENE N. 2*

In Comune di BARGE (CN) via San Defendente

Catasto

Trattasi di terreno agricolo distinto al catasto terreni FG. 70 particella n. 290 di mq. 467,00 posto in vendita

L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno agricolo formante un unico corpo con la particella 146 del foglio 36 del Comune di Bagnolo Piemonte di cui al bene n. 8.

L'appezzamento di terreno confina con Via San Defendente e con le Particelle 42, 41 e infine con la Particella 146 del confinante Comune di Bagnolo Piemonte (vedi bene n. 8) di cui è in pratica la prosecuzione dell'appezzamento fino a Via San Defendente infatti appartiene al medesimo proprietario. Attualmente è incolto ed è la prosecuzione del terreno identificato alla Particella 146 del foglio 36 del confinante Comune di Bagnolo Piemonte che appartiene sempre al debitore.

Urbanistica

Il terreno si trova in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Barge

Valore di stima del bene n. 2: euro 2.000,00

Totale Lotto 1 venduto in blocco (bene n. 1+ bene n. 2) euro 18.000,00.

LOTTO TRE

(come indicato nella perizia redatta dall'Arch. Loredana Prieri in data 19/10/24)

BENE N.9

In Comune di Lusernetta (TO) Strada del Traversero

Catasto

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo che costeggiano il torrente Luserna. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 18 - Fg. 2, Part. 19,- Fg. 2, Part. 20, - Fg. 2, Part. 21, - Fg. 2, Part. 22, mq. 13060,00

L'immobile viene **posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Urbanistica

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Lusernetta. Inoltre i terreni si trovano in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 lett. C) D.Lgs 42/2004 ed in particolare il mappale 18 si trova in zona a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 30L.R. 45/89 e s.m.i. Si precisa inoltre che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico ed in particolare i terreni identificati ai mapp. 20,21 di questo lotto ricadono in "classe IIIa" di rischio idrogeologico e quelli identificati ai mapp. 18, 19, 22 ricadono in parte in "classe IIIa" e in parte in "classe III indifferenziata" di rischio idrogeologico. La zona risulta essere vincolata alle norme di tutela paesistico-ambientale per una fascia di rispetto di 150 metri dal Torrente Luserna.

Valore di stima del bene n. 9 euro 13.000,00

BENE N. 10

In Comune di Lusernetta (To) Strada del Traversero

Catasto

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 54, - Fg. 2, Part. 55, - Fg. 2, Part. 56, mq. 9.827,00.

L'immobile viene **posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

URBANISTICA

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Lusernetta Si precisa inoltre che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico ed in particolare i terreni identificati ai mapp. 54, 55, 56 di questo lotto ricadono in "classe IIIa" di rischio idrogeologico. La zona risulta essere vincolata alle norme di tutela paesistico-ambientale per una fascia di rispetto di 150 metri dal Torrente Luserna.

Valore di stima euro 8.500,00

Totale Lotto 3 venduto in blocco (bene n. 9+ bene n. 10) euro 21.500,00.

LOTTO QUATTRO

(come indicato nella perizia redatta dall'Arch. Loredana Prieri in data 19/10/24)

BENE N. 11

In Comune di Luserna San Giovanni (To) Strada di Rorà

Catasto

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 15, - Fg. 22, Part. 16,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Urbanistica

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Luserna San Giovanni, e normati ai sensi dell'Art. 16 lett. E delle N.T.A. dello stesso. Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico, gli stessi risultano identificati in parte in "classe IIIa1" e in parte in "classe IIIa", pertanto si tratta di porzioni di territorio non idonee a nuovi insediamenti in quanto ad elevata pericolosità idrogeologica. Le aree risultano inserite nelle fasce perifluviali-corridoi di connessione ecologica del Torrente Luserna, normate ai sensi dell'art. 18 lett. C4 delle N.T.A. Inoltre detti terreni risultano soggetti a norme di tutela Paesaggistico-Ambientale, in ragione dell'inclusione nella categoria di cui all'art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Valore di stima euro 19.500,00

* * *

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore giuridicamente liberi.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia redatta dal Arch. Loredana PRIERI, che viene richiamata integralmente.

Lotto 5

(come indicato nella perizia redatta dal dott. Matteo Rellecke Nasi in data 11/11/24)

Quota del 5% della Società "omissis srl " con capitale sociale di euro 10.000,00 (costituito rispettivamente nella misura del 5% del capitale sociale per la quota in vendita e nella misura del 95% del capitale sociale di proprietà di altro socio persona fisica) con attività prevalente coltivazione di cave ed escavazione e lavorazione di pietra, con sede legale in via Carlo Alberto, 85 a BARGE (Cn)

Il valore di stima della predetta quota del 5%- come evidenziato dalla perizia redatta dell'architetto Loredana Prieri per la parte immobiliare e dal dott. Matteo Relleke Nasi per la parte economico aziendale- è stato determinato in euro 50.000,00.

DIRITTO DI PRELAZIONE

La presente vendita è soggetta a diritto di prelazione in favore degli altri soci.

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale (cfr.allegato) il curatore provvederà alla comunicazione agli altri soci a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno spedita all'indirizzo risultante nel Registro delle Imprese, indicando le generalità "dell'aggiudicatario in via provvisoria", il corrispettivo richiesto, le condizioni e i termini di cessione. Entro il termine di decadenza di trenta giorni da tale notizia, gli altri soci possono esercitare il diritto di prelazione in proporzione alle quote possedute.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci la quota sarà aggiudicata in via definitiva all'aggiudicatario risultante dall'esito dell'asta competitiva. La stipula del nuovo contratto sociale è stabilito nello Statuto sociale a carico delle parti sociali.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Data vendita: 20/01/2026 ore 10:00

Lotto 1 Prezzo base euro 7.594,00

Lotto 1 Offerta minima euro 5.695,50

Lotto 3 Prezzo base euro 9.071,00

Lotto 4 prezzo base euro 8.227,00

Lotto 5 prezzo base euro 21.094,00

Lotto 5 Offerta minima euro 15.820,50

Si precisa che per i lotti 3 e 4 sono pervenute delle manifestazioni di interesse all'acquisto cauzionate.

Il rialzo minimo per i Lotti n. 1-3-4 è di euro 2.000,00 rispettivamente per ciascun lotto.

Il rialzo minimo per il Lotto n. 5 è di euro 5.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte: 19/01/2026 ore 12:30

Si precisa che la vendita è assoggettata alle imposte dovute ai sensi di Legge, a carico dell'aggiudicatario.

Saldo Prezzo: entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione alle coordinate bancarie che verranno indicate dalla Procedura a seguito dell'aggiudicazione.

Termine di presentazione delle offerte telematiche: 19/01/2026 ore 12:30

Data, ora e luogo per la fissazione delle nuove vendite, in caso di assenza di offerte: 20/01/2026 ore 10:00 presso la sede dell'I.V.G., in Torino (TO), corso Francia 81.

L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 20/01/2026 ore 10:00 alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà DOPO TRE GIORNI nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.

Data e ora dell'aggiudicazione definitiva: 23/01/2026 ore 10:00 e seguenti, presso la sede dell'I.V.G., in Torino (TO), Corso Francia 81.

IBAN per deposito cauzione: IT95R0306901007100000068674 intestato a IFIR PIEMONTE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L., con causale "versamento cauzione Liquidazione Controllata RG 14/2023 LOTTO _____ – Tribunale di Cuneo".

Gestore della vendita telematica asincrona: Astegiudiziarie Inlinea S.p.a. (www.asteleamiche.it).

Nel caso in cui non vengano presentate offerte curatore provvederà a fissare nuova vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE: chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

E' altresì ammessa l'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c. solo se presentata da un avvocato.

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (stato libero, comunione o separazione dei beni: con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata all'offerta), residenza e recapito telefonico e numero di fax o PEC dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare ritualmente formulata), alla stessa dovrà essere allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale.

Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta.

L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

SOCIETA' ED ALTRI ENTI: indicare ragione sociale e denominazione della società o ente offerente, sede sociale, Codice Fiscale e Partita IVA, allegando all'offerta copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché l'oggetto sociale della società ed i dati della stessa o dell'ente oltre recapito telefonico e PEC.

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.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: l'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice Delegato, sono eseguite dal referente della vendita I.V.G. presso la propria sede in Torino (TO), Corso Francia 81.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CAUZIONE: l'offerta deve essere presentata e trasmessa con le modalità di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui portali dei siti pubblicitari.

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

mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si precisa che, a pena di inammissibilità della domanda:

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 c. 4 e 5 del DM 32/15.**

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei Gestori delle vendite il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione del 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.

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 19/01/2026.**

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 PEC di trasmissione dell'offerta.

N.B.: Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo posta elettronica certificata sopra indicato (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

CONTENUTO DELL'OFFERTA: oltre ai dati ed ai documenti già precedentemente indicati, l'offerta deve contenere i dati elencati nell'art. 12 del DM 26/02/2015 n. 32, tra cui i dati identificativi del bene per il quale è proposta e la sua descrizione, il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (**in ogni caso non superiore a giorni 60 dall'aggiudicazione definitiva**), la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, la copia della contabile del versamento della cauzione, nonché gli estremi del conto corrente bancario dell'offerente (compreso l'IBAN) sul quale il professionista delegato dovrà bonificare la restituzione della cauzione per l'eventualità che l'offerente non si renda aggiudicatario del bene.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al prezzo base oppure offerta minima laddove indicata), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a IFIR PIEMONTE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. – IBAN IT95R0306901007100000068674, con causale “versamento cauzione Liquidazione Controllata RG. N. 14 /23 LOTTO_____ – Tribunale di Cuneo”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine per la presentazione delle offerte: qualora entro tale termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente suindicato, la cauzione si riterrà NON versata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PAGAMENTO DEL BOLLO: l'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <https://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 ED INFORMAZIONI: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email o call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- il lotto verrà trasferito secondo la clausola di c.d. “visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troverà il Lotto al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso del Lotto, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza delle unità immobiliari componenti il predetto

- Lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o il risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;
- inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.,
 - sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
 - l'acquirente assume, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;
 - l'acquirente accetta incondizionatamente il Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di terzi, l'acquirente:
 - rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
 - si impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.
 - L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura.
 - La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dall'art.40 della Legge 28.02.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del rogito.

MODALITA' DELLA VENDITA

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le

credenziali di accesso al Portale del Gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione dell'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 cui le offerte sono state ritenute valide.

L'eventuale conseguente gara, che si svolgerà in modalità asincrona, **avrà inizio il giorno 20/01/2026 immediatamente dopo le operazioni di apertura delle offerte e terminerà il giorno 23/01/2026 dopo 72 ore dall'inizio**; in caso di rilancio presentato **nei tre minuti antecedenti** alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

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 del bene.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata il giorno **23/01/2026**.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, oltre Iva ove dovuta, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente che verrà indicato dalla Procedura.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

Tutte le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.

Oltre al versamento del saldo di aggiudicazione dovranno altresì essere corrisposti i compensi dell'I.V.G., calcolati secondo le tabelle ministeriali sul valore di aggiudicazione ai sensi del D.M. 80/2009, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita: Iva/imposta di registro, ipotecaria, catastale, nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento degli immobili, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di Legge.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il curatore ed il soggetto risultato Acquirente provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal curatore (entro giorni 10 dal pagamento del saldo), a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Professionista Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, APE, CDU, registrazioni, ecc...).

La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dal Fallimento, 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. c.c..

STIPULA ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

La stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile avverrà a rogito Notaio scelto dagli Organi della Procedura.

Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura e spese della procedura.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie, telefono 366/42.999.71, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it,

CLAUSOLE GENERALI

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.

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei lotti 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato:

- integralmente, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, ed alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sui siti specializzati ad essi collegati.

\$\$\$\$\$\$

Copia del presente avviso di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sui beni immobili.

Torino, 24/11/2025

*Amministratore pro-tempore I.F.I.R. PIEMONTE Srl- Istituto
Vendite Giudiziarie*