

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto, Dott. Giovanni Imberti, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 12/2025, comunica di aver ricevuto un'offerta di acquisto per i beni di proprietà della procedura, situati nel comune di Cuneo (CN) in Via della Grangia 46/A.

In conformità con il piano di liquidazione precedentemente approvato, si procederà pertanto con una vendita telematica asincrona.

Sommario

Descrizione immobile	1
Condizioni e modalità della vendita	3
Modalità di partecipazione alla vendita.....	3
Cauzione.....	6
Esame delle offerte	6
Svolgimento della gara	7
Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario	8
Avvertenze.....	8
Possesso.....	10
Visite.....	10
Pubblicità.....	11

Descrizione immobile

LOTTO UNICO composto da quattro beni.

= La **VILLA** si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a un piano interrato, ed è completata da un'area esterna esclusiva e da una piscina.

Al piano interrato si trova una cantina. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno, un bagno e una lavanderia, oltre a una centrale termica, ripostiglio e porticati esterni. Al primo piano, invece, si trovano due camere da letto e un secondo bagno. Le aree esterne comprendono un giardino, altre aree esclusive di pertinenza e una **piscina**.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti e i rivestimenti interni sono in gres ceramico di alta qualità. I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in PVC con vetrocamera. L'immobile è inoltre dotato di un impianto di riscaldamento autonomo ibrido, che combina una pompa di calore a GPL con una caldaia a condensazione. A servizio dell'abitazione è presente anche un **impianto fotovoltaico** da 6,15 kW.

Consistenza lorda: abitazione piano terra mq. 101 circa lordi; accessori piano Terra mq. 22,5 circa lordi; abitazione piano 1° mq. 58 circa lordi; cantina piano S1 mq.34 circa lordi; giardino esterno mq. 393; aree esclusive esterne alla recinzione mq. 56; piscina mq. 26.

Classe energetica A2.

Censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo al **foglio 53, particella 285 sub. 5, cat. A/7, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55**, Via della Grangia n.46/a, piano S1-T-1.

= **TETTOIA APERTA**, utilizzata come porticato per il ricovero di autovetture, si trova nell'area di pertinenza dell'abitazione. La struttura, di circa 11 mq, è in ferro e la copertura è in lamiera. Il pavimento è realizzato in battuto di terra inghiaiaata.

Censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo al **foglio 53, particella 285 sub. 6, cat. C/7, cl. 1, consistenza 11 mq, rendita € 2,33**, Via della Grangia n.46/a, piano T.

= **LOCALE DEPOSITO** al cui mappale è associato l'**AREA URBANA** che attualmente funge da viabilità pubblica ed è esterna al muro di recinzione.

Il locale di deposito, che si sviluppa unicamente al piano terra, presenta notevoli altezze interne ed è privo di impianti tecnologici, a eccezione di quello elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento e i serramenti sono in legno. La consistenza lorda del bene è così definita: Locale deposito: circa 42 mq; Giardino: circa 290 mq; Aree esclusive esterne al muro di recinzione: circa 56 mq.

Nell'area verde, in aderenza al muro di recinzione ovest della proprietà, è presente una struttura in mattoni adibita a **barbecue**.

Si precisa che la porzione esterna al muro di recinzione non sarà inclusa nella valutazione complessiva, sia in termini di superficie che di valore, in quanto priva di interesse economico-commerciale.

Censito al catasto fabbricati del comune di Cuneo al **foglio 53, particella 360 sub. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 36, rendita € 33,47**, Via della Grangia snc, piano T.

Censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo al **foglio 53, particella 360 sub. 3, cat. F/1, consistenza mq. 80, senza rendita**, Via della Grangia snc, piano T.

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), nonché nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Condizioni e modalità della vendita

Il prezzo base di vendita viene fissato come segue:

Prezzo base: **€ 325.000,00**

Offerta minima: **€ 270.000,00**

Cauzione: **10% del prezzo offerto**

La vendita avrà luogo il giorno **04/11/2025 ore 12:30**, con modalità **telematica asincrona**, mediante la piattaforma **www.astetelematiche.it**

Modalità di partecipazione alla vendita

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente od a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare.

La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. La dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata fatta l'offerta, deve essere fatta presso lo studio del Curatore entro tre giorni dalla data della vendita, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.). L'offerta è fatta a mezzo di mandatario munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare (art. 579,2° comma c.p.c. – art. 1392 c.c.).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto “effettua un’offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica”.

- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto “procedi sul portale delle vendite pubbliche”, previa registrazione.

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 D.p.r. n. 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*”.

Le offerte irrevocabili d’acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità di cui infra, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 DM32/15.

Le offerte irrevocabili d’acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente a quello dell’udienza di vendita.

Si precisa che l’offerta d’acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia:

1) *per le persone fisiche*: deve essere sottoscritta dall’offerente e deve riportare i seguenti dati: nome e cognome; data e luogo di nascita; codice fiscale; residenza; recapito telefonico; eventualmente indirizzo email e/o Pec; stato civile con indicazione, se coniugato e del regime patrimoniale (se il regime patrimoniale è quello della comunione legale di beni, allora vanno inseriti i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta);

1bis) per le società ed altri enti: deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente; sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale; recapito telefonico; indirizzo email e Pec; nome e cognome del legale rappresentante; data e luogo di nascita del legale rappresentante; codice fiscale del legale rappresentante; residenza del legale rappresentante;

2) il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

3) il lotto a cui l'offerta è riferita;

L'offerta sarà **inammissibile** se:

1) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base sopra indicato;

2) qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore alla somma indicata.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

1) nel caso di:

- *persona fisica*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- *società od altro ente*, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

2) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

3) nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.

4) nel caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, pari o superiore alla somma indicata in testa al presente avviso, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB.CN SENT.27/2025 COFFEE LAB SNC" al seguente IBAN **IT3610875346730000000200695**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine della data ed ora fissato per la presentazione delle offerte.

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara 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 presentata è irrevocabile e peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma www.astetelematiche.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta

elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

Il Curatore verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di **presentazione di una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta.

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

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il Curatore, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro **2.000,00**.

La gara avrà la durata di 1 giorno, dalle ore 12.30 del 04/11/2025, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, **alle ore 12.30 del 05/11/2025**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

☞ maggior importo del prezzo offerto;

☞ a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

☞ a parità altresì di cauzione prestata, forme, modi e tempi del pagamento;

☞ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale o bonifico bancario intestato a "TRIB.CN SENT.27/2025 COFFEE LAB SNC", unitamente alle imposte ed alle spese di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Vendita assoggettata Iva o imposta alternativa diversa in base al dispositivo di legge ora vigente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento dei beni oggetto della vendita ed ogni adempimento e formalità conseguente, dovrà essere redatto da un notaio a scelta dell'aggiudicatario con spese a suo carico, atto da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dal pagamento.

La cancellazione di eventuali ipoteche e formalità avverrà a cura e spese della Liquidazione Giudiziale.

Avvertenze

La vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ad azioni, servitù, attive e passive, a corpo e non a misura. Il tutto meglio descritto

nella perizia estimativa e descrittiva redatta, relativamente alle quali l'offerente dichiara di averne preso visione.

Sono comprese nella presente vendita le proporzionali proprietà di tutto quanto per legge, regolamento, uso, consuetudine e destinazione è comune ed indivisibile fra i comproprietari di uno stesso fabbricato.

In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o altro per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Si precisa che la cauzione verrà considerata quale acconto sul prezzo nel caso in cui, all'esito delle procedure competitive, l'offerente risulti aggiudicatario ovvero trattenuta dalla procedura quale penale nel caso in cui l'offerente non partecipi alla gara e/o l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo prezzo nel termine previsto. Resta ferma la restituzione dell'intero importo nel caso di aggiudicazione ad altro soggetto migliore offerente. Per quanto non disciplinato dal presente avviso si fa riferimento al programma di liquidazione ex art. 213 ccii ed agli artt. 214 e 216 ccii.

Nel caso in cui il saldo prezzo non venisse pagato, si procederà a nuova asta a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente (art. 587 c.p.c.).

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente avviso di vendita.

L'esperto ha evidenziato alcune difformità:

= per quanto riguarda l'abitazione n. 285: difformità nella rappresentazione degli elementi architettonici interni; copertura non autorizzata di una porzione del marciapiede sul retro dell'abitazione così da creare un piccolo portico a protezione dell'ingresso al locale tecnico; realizzazione sul lato est della casa di una tettoia uso di portico o ricovero autovetture; realizzazione della piscina con sagoma e materiali diversa da quella richiesta.

= per quanto riguarda il deposito n. 360: rimozione non autorizzato del locale di deposito al PT; mancata realizzazione del rivestimento interno previsto nella SCIA 763/2017; si segnala che non è stata reperita autorizzazione per il barbecue in muratura, ma lo stesso è rappresentato come esistente nelle tavole grafiche allegate al PC n.70/2009. Il perito quantifica gli oneri relativi alla sanatoria edilizia descritta successivamente in € 8.000,00, già detratti dalla valutazione base degli immobili.

Planimetrie conformi in quanto sono state presentate Variazioni Docfa per la regolarizzazione catastale.

Nella proprietà pignorata, ma esterno al muro di recinzione ed in aderenza di esso, sorge il **pozzo comunitario** F.53 n.89, gravato da diritto di accesso ed utilizzo da parte di terzi. Tale comunione è regolata da servitù di passaggio sul lato sud del mappale n.360 a favore degli aventi diritto; di fatto questa porzione di area è stralciata dalla restante proprietà a seguito della costruzione del muro di cinta, che delimita interamente i fabbricati e l'area di pertinenza, ed è ricompresa nella viabilità pubblica.

Nell'atto Paolo Marengo (in data 21 novembre 2006, Repertorio numero 15487/1205, registrato a Cuneo il 24 novembre 2006 al n.5138 serie 1T) viene ribadita la possibilità per ambedue le proprietà confinanti, anche in deroga alle norme civilistiche ed urbanistiche, di edificare fabbricati ad uso rimessa o deposito in aderenza al muro realizzato sul confine nord della proprietà oggetto di vendita.

Con precisazione che nella "visura storica per immobile" del mappale 285 del Catasto Terreni risulta la dicitura "con diritto al forno n.87 ed al pozzo n.89 del foglio 53", mentre nella visura del forno n. 87 risulta la dicitura "comune ai num. 28, 39, 41, 42, 82, 99, 100, 112, 130, 145, 153/2, 297, 375, 377 e ad EU del fog.53" ed allo stesso modo nella visura del pozzo n. 89 risulta la dicitura "comune ai num. 28, 39, 41, 42, 82, 112, 130, 145, 153/2, 297, 375, 377 e ad EU del fog.53".

Possesso

L'immobile risulta libero.

Visite

Per visionare gli immobili gli interessati possono farne richiesta **mediante il Portale delle**

Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto **“Prenota visita”**.

Pubblicità

Il sottoscritto notificherà il presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo del Liquidazione Giudiziale aventi diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di 10 giorni antecedenti la vendita.

La pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese della Liquidazione Giudiziale mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

La vendita sarà preceduta da idonea pubblicità, da effettuarsi in accordo con Aste Giudiziarie in Linea Spa.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Curatore dott. Imberti Giovanni con studio in Carrù (Cn) – Via Mazzini n° 15 – Tel. 0173 759301 – Cell. 349 28 15 254 – Email: giovanni@studioimberty.net – Pec: giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it.

Carrù, 18/09/2025

Il Curatore

Dott. Giovanni Imberti