

DOTT. PIERO RABBIA

Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III^o 35

Tel. 0175258700 - fax. 0175258760

e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

Sezione Fallimenti

Liquidazione giudiziale N. 26/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Paola Elefante

Curatore: dott. Piero Rabbia

Il Curatore

della liquidazione giudiziale 26/2024, di cui alla sentenza del Tribunale di Asti in data 13/08/2024

- visto l'art. 216 CCII;

-visto il programma di liquidazione di cui all'art. 213 CCII. depositato in Cancelleria il 13/01/2025 ed approvato dal G.D. il 23/01/2025;

-vista la relazione del Perito estimatore, geometra Mario Perotti, in atti contenente tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

ciò premesso dispone la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente immobile:

LOTTO DUE

Nel comune di BOVES (cn):

Piena proprietà dell'immobile sito in Boves, Via Santuario 3 consistente in una palazzina già ad uso alloggio custode dell'attiguo complesso industriale.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq. 135, e risulta costituito a piano interrato da cantina, a piano terreno da cucina soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno e n.3 balconi, il tutto accessibile mediante scala interna e dotato di area verde esclusiva.

Il bene immobile risulta ubicato nel vigente P.R.G.C. in zona D1 Area industriale artigianale e normato dall'art.39 delle N.T.A..

Il fabbricato è indipendente e realizzato nel 1973, ristrutturato nel 2014 con pratica di riqualificazione energetica, presenta struttura portante in muratura perimetrale e pilastri in cemento armato, solaio latero cementizio, tetto in legno, copertura in tegole in cemento. Sono presenti pavimentazioni in grès, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia civile a 230 V., l'impianto termico/ idrosanitario è alimentato da caldaia a gas, i serramenti sono del tipo in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, il tutto risulta intonacato internamente a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce ed esternamente frattazzato fino.

L'accesso all'immobile avviene per chi proviene da Cuneo strada "bovesana" entrati nel territorio di Boves, alla prima rotatoria dirigersi verso il centro di Boves, poi svoltare a destra in Via Stazione, alla rotatoria successiva prendere la seconda uscita Via Borgo San Dalmazzo, percorsi 400 metri si trovano gli immobili sulla sinistra al numero 3 in Via Santuario.

Dati catastali:

Il bene è così identificato all'Agenzia del Territorio nel Comune di Boves:

Catasto Fabbricati:

Foglio 19 part.1144 sub.1 Cat. A/3 cl.1 cons. 5,5 vani Rendita € 176,11;

- Catasto Terreni:

Ente Urbano, Foglio 19 particella 1144 ente urbano are 06 26

**Confini**

L'immobile confina con: a nord con la Via Santuario, ad est con il mappale 43, a sud con il mappale 1145 e ad ovest con i mappali 2095. Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'Allegato 9, visura catastale di cui all'Allegato 10 e scheda catastale di cui all'Allegato 11, allegati tutti alla perizia del geometra Perotti a cui si rinvia.

Conformità urbanistico-catastale:**conformità urbanistico edilizia:**

Il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- diversa realizzazione delle dimensioni massime esterne, fabbricato autorizzato m.18,50 x 10,70, realizzato m.11,90 x 9,80
- diversa realizzazione degli spazi interni: a piano seminterrato avente altezza m.2,50 sono presenti due cantine ma non la centrale termica,
- a piano terreno avente altezza m.3,00 la distribuzione degli ambienti è stata impostata in modo completamente differente, risultano esserci una camera ed un bagno in meno rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia n.161 del 02.05.1973;

La regolarizzazione fattibile mediante presentazione pratica edilizia in Sanatoria

conformità catastale:

La mappa catastale ed il DOCFA risultano da aggiornare come indicato nel punto precedente.

Si fa comunque presente che quanto sopra risulta evidenziata nella planimetria, "Allegato B2" alla relazione peritale.

Pratiche edilizie

Il fabbricato censito al Foglio 19, part. 1.144 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Boves:

- Licenza Edilizia n.161 del 02.05.1973 per la costruzione stabilimento industriale e due casette ad uso abitazione;
- Certificato di Abitabilità P.E. 161/1973 del 31/12/1975;
- S.C.I.A. n.73 del 11/06/2014 prot. 0010109 per riqualificazione energetica fabbricati;
- S.C.I.A. n.43 del 04/05/2016 per isolamento dei muri perimetrali mediante insufflaggio e contestuale sostituzione della caldaia.

Situazione normativa energetica

All'atto del rogito di vendita sarà cura della Procedura richiedere il rilascio del certificato di prestazione energetica tuttora non rinvenuto.



Altre infomazioni

L'immobile posto in vendita gode di diritto di passaggio per accesso pedonale e carraio sul mappale n. 43, foglio 19 del catasto del Comune di Boves.

Gravami

I gravami sugli immobili oggetto di vendita risultano essere i seguenti:

Iscrizioni:

Le ipoteche rilevate sono state tutte oggetto di cancellazione totale.

Trascrizioni:

Sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale n.71/2024 del 12/08/2024 trascritta a Cuneo il 18/10/2024 a rep.gen.9642 e part.8018, a favore della Massa dei creditori della liquidazione Giudiziale.

Stato del possesso

Dalle ricerche seguite dal Perito non sono stati riscontrati contratti di affitto; pertanto, l'immobile risulta essere libero e non occupato. Si fa ancora rilevare che al suo interno sono presenti degli arredi, descritti nella Relazione peritale, che il Perito valuta in complessivi euro 2.000,00.

Il tutto come meglio evidenziato dalla relazione peritale e relativi allegati in atti che qui si richiamano.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) La vendita avverrà in due lotti al prezzo base di euro **140.000,00** di cui euro **138.000,00** per l'immobile ed euro **2.000,00** per gli arredi, sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo minimo pari ad euro **105.000,00** di cui euro **103.500,00** per l'immobile ed euro **1.500,00** per gli arredi.
- 2) Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP) unitamente copia della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sui siti ad esso collegati.
- 3) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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 anche indicati, ai fini dell'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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

4) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno

28 gennaio 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 un organismo incluso 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. n. 32/2015.

5) 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.

6) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- le generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale tra i coniugi), con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte ovvero che renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa essere trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015).

7) L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere oltre 60 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, 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 (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 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.

9) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Bene Banca - Filiale di Revello- ed intestato a

“Tribunale di Cuneo–Liquidazione giudiziale n. 26/2024” con cod. IBAN: **IT64X0838246700000150000583**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Il bonifico con causale “Tribunale di Cuneo Liquidazione giudiziale n. 26/2024”, il numero del lotto per il quale si intende gareggiare, e la dicitura “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 della vendita telematica il Curatore non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica prima indicata, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica 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 al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

10) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il 29 gennaio 2026 alle ore 9,30.

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 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; 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.

11) Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida: se l’offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all’offerente; se l’offerta è inferiore al prezzo base ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il bene verrà aggiudicato all’offerente, salvo in cui - si ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete che verranno indicate nel verbale siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

12) Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l’apertura della gara telematica tra gli offerenti con le modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; 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 € 2.000,00.**

La gara avrà la durata di un giorno con inizio il 29 gennaio 2026 ore 9,30 e fine il 30 gennaio 2026 ore 12,00. In caso di rilancio presentato nei cinque minuti antecedenti la

scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di cinque minuti decorrenti dall'ultima offerta (così detto periodo di auto estensione).

Il giorno della scadenza della gara il Curatore 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 in 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; - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.

13) L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Bene Banca -Filiale di Revello- ed intestato a "Tribunale di Cuneo Liquidazione giudiziale n. 26/2024" con cod. IBAN **IT64X0838246700000150000583** il residuo prezzo, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il Curatore comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione del rogito notarile.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.

14) Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. 47/1985 e D.P.R. 380/2011 con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal geometra Mario Perotti nella relazione di perizia tecnica, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e siti collegati nonchè sul portale PVP., relazione che del presente costituisce parte integrante. Eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi, mancanza di qualità, difformità, né potrà essere risolta.

15) Sulle vendite giudiziarie non è previsto, né dovuto, alcun compenso per mediazione.

Spese della procedura:

Sono a carico dell'aggiudicatario le formalità di trasferimento (ivi comprese le spese di registrazione, trascrizione e voltura nonchè ogni altra inherente e conseguente, come pure il compenso al notaio rogante gradito alla Procedura); sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

La vendita è totalmente sottoposta ad imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali



DOTT. PIERO RABBIA

Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III^o 35

Tel. 0175258700 - fax. 0175258760

e-mail: piero.rabbia@strabbia.it



La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del bando di vendita e delle relazioni di stima, nonchè l'assunzione dell'obbligo di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente intendesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto prima casa deve farne menzione nella dichiarazione dell'offerta od anche nei termini del rogito notarile.

Tutte le attività di vendita saranno seguite dal dott. Piero Rabbia, curatore della Procedura fallimentare, presso il proprio studio in Revello (cn), Via Vittorio Emanuele III^o 35 e-mail: piero.rabbia@strabbia.it, telefono 0175258700, ove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita.

Revello, 29/11/2025

Dott. Piero Rabbia

