

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura di Liquidazione del patrimonio ai sensi art. 14 ter della legge 3/2012

N. 02/2022 R.G.

Avviso di vendita senza incanto

La sottoscritta Cristina Cerutti, CF CRTCST72M54D205L, Liquidatore nella procedura di Liquidazione del Patrimonio art.14 ter legge 3/2012 n. 02/2022 R.G., con studio in Cuneo, Via Roma n. 55;

vista l'ordinanza di nomina del 16/06/2022 nel procedimento di liquidazione del patrimonio art.14 ter legge 3/2012 n. **02/2022 R.G.**, a firma del G.E. Dott. Rodolfo Magrì, sostituito con provvedimento del 22.12.2024 dal G.E. Dott. Roberta Bonaudi;

in relazione seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di CASTELMAGNO (CN) – Frazione Chiappi

Piena ed intera proprietà su:

Immobile composto da un fabbricato, su tre piani fuori terra, destinato alla lavorazione formaggio, stagionatura, imballaggio e locali accessori di seguito meglio descritti.

La composizione attuale da sopralluogo risulta essere la seguente:

- Piano terreno: locale tecnico, spogliatoio, disimpegno, due locali stagionatura, bagno con antibagno
- Piano primo: locale con angolo cottura, bagno, camera, scale interne, balcone
- Piano secondo: locale di sgombero su soppalco, non abitabile

Il fabbricato è inserito in una borgata montana del Comune di Castelmagno costruito e ristrutturato con tipologia architettonica, materiali e moduli tradizionali della zona conservando gli elementi tipici nonché i caratteri originari e connessi alla storia e cultura locale.

Struttura portante in muratura, serramenti e finiture balconi con modiglioni e ringhiera in legno, con manto di copertura in lastre in pietra, "lose" squadrate.

Identificazione catastale dell'immobile:

Catasto fabbricati Comune di Castelmagno:

Foglio 19 – Particella 460 – Cat. C/2 – classe unica – consistenza mq.148 – superficie catastale mq.176 - rendita catastale € 55,03 – piano T-1-2

Catasto terreni Comune di Castelmagno.

Foglio 19 – Particella 460 – Ente urbano di centiare 94

Contesto ed area di pertinenza

L'immobile è collocato in una borgata montana del Comune di Castelmagno costruito e ristrutturato con tipologia architettonica, materiali e moduli tradizionali della zona conservando gli elementi tipici nonché i caratteri originari e connessi alla storia e cultura locale.

Confini

Sud: strada

Ovest: sedime pubblico - passaggio

Nord: particelle 89n e 91

Est: particella 498

Provenienza

Assegnazione di beni ai soci, di cui all'atto notaio Annamaria Ghiberti di Cuneo in data 29 settembre 2017 rep. 34946/12455, trascritto a Cuneo l'11 ottobre 2017 ai nn.7278/9635.

Situazione urbanistica:

L'attuale unità immobiliare deriva dal recupero con interventi di ristrutturazione di un fabbricato preesistente per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abitativi:

- ✓ Denuncia di inizio attività prot.933 del 26/06/2022;
- ✓ Permesso di costruire n.2003/c0014 del 07/01/2004;
- ✓ Permesso di costruire 2004/9 in data 24/08/2005 variante in corso d'opera con provvedimento conclusivo n.59/2005 del 31/10/2005;
- ✓ Autorizzazione comunale sub delega 09/2004 del 01/06/2005;

✓ Permesso di costruire 04/2006 del 03/01/2007 per opere interne relative a tramezzature locale spogliatoio.

La destinazione autorizzata, dalla lettura dei titoli abilitativi nonché del provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 59/2005 risulta:

"locali ad uso ufficio ed accessori alla conservazione e stagionatura del formaggio"

La destinazione/categoria catastale è C/2= magazzini e depositi

Precisazioni e condizioni:

Natura del contratto

Ai fini della NATURA DEL CONTRATTO si precisa che in sede di trasferimento della proprietà le parti dovranno prendere a dare atto che trattasi di vendita da considerare come forzata e, richiamate le disposizioni di cui all'articolo 2919 e seguenti del c.c., di conseguenza non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, anche in deroga all'articolo 1494 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo:

- alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità;
- ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per quanto attiene al diritto edilizio la parte compratrice dovrà accettare che eventuali necessità di adeguamento alla relativa normativa siano a carico di parte compratrice stessa. La procedura è sin d'ora esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Consistenza e stato dei luoghi

Quanto sopra descritto sarà venduto a corpo, e non a misura, pur avendo indicato la consistenza metrica quale parametro tecnico per la ricerca del più probabile valore di

mercato. Il lotto sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù, accessioni e pertinenze, visto e piaciuto, ben noto ed accettato dalla parte che lo acquisterà, così come alla parte venditrice spettante per provenienza e possesso.

Impianti

Con riferimento agli impianti, in atto, parte acquirente dovrà concordare ed accettare che gli impianti esistenti potrebbero non essere conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e di conseguenza rinunciare alla pretesa di adeguamento degli impianti stessi in quanto gli stessi sono trasferiti con riferimento all'attuale stato dei luoghi, noto alla parte compratrice, che esonererà la parte venditrice da ogni eventuale mancanza di conformità.

Agibilità

Parte acquirente dovrà ritenersi edotta e prendere atto che il perito della procedura NON ha riscontrato l'esistenza di certificato di agibilità né di richiesta della stessa; accetta tale condizione esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità sotto il profilo giuridico, tecnico ed economico relativo alle conseguenze di tale mancanza.

Stato di possesso:

L'immobile è parzialmente concesso in locazione stagionale alla società ; la durata della locazione è pattuita sino al 31/12/2025 (sono esclusi dalla locazione i locali al primo piano e secondo). Si rende noto che l'occupante si è impegnato, nella sottoscrizione del contratto di locazione, ha liberare i locali in caso di vendita entro 15 giorni dalla richiesta di liberazione.

PREZZO BASE € 84.400,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 500,00

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi dati catastali, sul portale delle vendite pubbliche (accessibile agli indirizzi: portalevenditepubbliche.giustizia.it; venditepubbliche.giustizia.it; pvp.giustizia.it) nonché nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che il giorno 04/09/2025 alle ore 10:00, si procederà alla vendita senza incanto, con gara in caso di più offerenti, degli immobili in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore segnala che la gara avverrà con modalità telematica **asincrona**, con le seguenti condizioni:

1. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
2. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi – sulla quota oggetto di cessione - che saranno **cancellate a cura e spese della Procedura** unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della Liquidazione Controllata.
3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita.
4. Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 60 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
6. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del liquidatore e con spese a carico dell'aggiudicatario. **Si precisa che il notaio incaricato sarà il Notaio Paolo Marengo con studio professionale in Cuneo – Via dante Livio Bianco n.10**
7. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

8 Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare un'offerta d'acquisto irrevocabile che dovrà pervenire esclusivamente in modalità telematica sul sito Astetelematiche.it, come indicato nelle istruzioni che seguono e che dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- il numero della procedura di liquidazione;

- la domanda, dovrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica attraverso il sito Astetelematiche.it
- L'offerente telematico 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla base d'asta indicata;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o in alternativa gli estremi dell'assegno circolare;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile 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 emesso in favore della "Procedura R.G. 02/2022"
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 che sottoscrive l'offerta.
- **dichiarazione** relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, alternativamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura "Procedura R.G. 02/2022" al seguente IBAN IT70b0839746010000000017471; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto unico", 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 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 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 mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 11,30 del giorno antecedente** non festivo a quello della udienza di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso lo studio del liquidatore in Cuneo, Via Roma n.55 il giorno 04 Settembre 2025 alle ore 10:00; le buste contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza, con le modalità telematiche.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita è obbligatoria ma non vincolante per l'aggiudicazione.

Il liquidatore si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- In caso di presentazione di una sola offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita.
- In caso di presentazione di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con una gara sulla base dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 572 c.p.c.. In mancanza di adesione all'invito alla gara il lotto in vendita sarà aggiudicato a chi ha formulato l'offerta più alta; laddove le offerte

fossoro tutte di pari importo e nessuno accedesse alla gara il bene verrà aggiudicato a colui il quale ha depositato l'offerta per primo.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il liquidatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali/iva nella misura prevista dalla legge, nonché le spese notarili relative per il trasferimento della proprietà; tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

*** **

VISITE ED INFORMAZIONI

Maggiori informazioni, richieste di documentazione o di sopralluogo possono essere richieste al Liquidatore (telefono 0171/1935323 – mail: cristina.cerutti@studiocommercialisticn.it).

PUBBLICITA'

Il presente avviso, dovrà

- essere affisso sul Portale delle Vendite telematiche;
- essere inserito sui siti internet, <https://www.astegiudiziarie.it/>, e unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

*** **



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 tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Cuneo, 2 luglio 2025



Il Liquidatore

(Cerutti Cristina)

