

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
Sezione Civile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 38/2024

Giudice Delegato dott.ssa Roberta BONAUDI

Prot. 27: ISTANZA PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ESPLETAMENTO DELLA QUARTA PROCEDURA COMPETITIVA RELATIVA AL LOTTO UNICO COSTITUITO DAI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Ill.mo Signor Giudice Delegato **dott.ssa Roberta BONAUDI**,

il sottoscritto dott. Alberto Martines, Liquidatore della procedura in epigrafe, premesso che:

- si è provveduto, in data 6 novembre 2024, al deposito del programma di liquidazione (rif. prot. 4) nell'ambito del quale, con riferimento ai beni immobili di proprietà [REDACTED], è stato rilevato che:

[REDACTED] risulta proprietaria dei seguenti beni immobili (doc. n. 5):

- immobile sito a Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5 (Piano T-1 - 2): Foglio 41 Particella 95 Subalterno 4 Zona 1 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Classe 01 Consistenza 11,5 vani Rendita euro 801,80;
- immobile sito a Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5 (Piano T-1): Foglio 41 Particella 95 Subalterno 3 Zona 1 Categoria D/10 (fabbricati rurali con fini strumentali all'agricoltura) Rendita euro 1.900,00;
- area rurale sita in Saluzzo (CN): Foglio 41 Particella 9 Consistenza 50 metri quadri Reddito Domenicale euro zero Reddito Agrario euro zero;
- area rurale sita in Saluzzo (CN): Foglio 41 Particella 58 Consistenza 36 metri quadri Reddito Domenicale euro zero Reddito Agrario euro zero;
- bosco sito in Saluzzo (CN): Foglio 41 Particella 76 Categoria Bosco Ceduo Consistenza 537 Classe 02 Reddito Domenicale euro 0,55 Reddito Agrario euro 0,22.

Con riferimento ai predetti beni immobili lo scrivente ha rilevato che in data [REDACTED] era stato sottoscritto, dinanzi al notaio [REDACTED] (repertorio n. [REDACTED] - raccolta [REDACTED]), l'atto con il quale la [REDACTED] aveva concesso "a titolo di mutuo fondiario, ai sensi degli articoli 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 numero 385, [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, l'importo di euro 140.000" ed era stato, altresì, previsto quanto segue: "A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dall'allegato "Capitolato di patti e condizioni generali", ed anche quando fossero accordate dalla Banca in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento, [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente concedono a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta, ipoteca da iscriversi presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED], sopra gli immobili di seguito descritti; l'eventuale erronea od incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce per la parte datrice di ipoteca motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa. L'ipoteca così iscritta si estende ai frutti, pertinenze, dipendenze, accessioni, costruzioni, migliorie, ivi erette ed erigende, anche se non espressamente indicati nella descrizione degli immobili. La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria, fatta eccezione per la seguente formalità: - ipoteca iscritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per l'importo di euro 150.000 (centocinquantomila), a favore della stessa [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di mutuo di euro 100.000 (centomila) per atto rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] registrato a Saluzzo il [REDACTED] al numero [REDACTED] serie [REDACTED] il cui debito residuo verrà estinto con parte del provento del presente mutuo. Le parti dichiarano che gli immobili cauzionali risultano capienti sulla base dei valori di perizia e che, quindi, sono stati rispettati i limiti di cui all'articolo 38, secondo comma, del T.U. La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro 210.000 (duecentodiecimila), la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista agli articoli 1 e 2; l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolite; gli interessi di mora nella misura minima stabilita dal precedente articolo 1; quanto dovuto alla Banca per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'articolo 2855 del codice civile) nonché le spese stragiudiziali; i rimborsi di tasse e di imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata, e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma dell'articolo 39, terzo comma, del citato T.U., sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per ogni onere previsto dal presente contratto. La parte datrice di ipoteca consente che la stessa venga iscritta a richiesta della Banca esonerando espressamente il competente signor Conservatore dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED] da qualunque personale responsabilità in ordine alle relative formalità da espletarsi. La parte mutuataria e la parte datrice di ipoteca si obbligano a compiere, su semplice richiesta della Banca, tutte le formalità (compresa la stipulazione di atti integrativi) che dovessero rendersi necessarie per la rettifica di eventuali errori od omissioni nella descrizione catastale ed ipotecaria dei beni con il presente atto concessi in ipoteca ovvero per la migliore identificazione degli stessi. La parte mutuataria, ogni volta che abbia estinto almeno la quinta parte del debito originario, avrà diritto, previa richiesta scritta, ad una riduzione proporzionale della somma iscritta a titolo ipotecario”.

Oltre a quanto sopra si informa che in data [REDACTED] [REDACTED] aveva inviato alla [REDACTED] la “comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria” ma, dall’esame della visura ipocatastale, non è stata rilevata la predetta iscrizione.

In relazione ai beni immobili di cui sopra si precisa quanto segue:

- i beni sono in proprietà con [REDACTED]

La cessione dei beni immobili, per i quali non risultano esservi, allo stato, offerte irrevocabili di acquisto, avverrà ai sensi e per gli effetti dell’art. 216 C.C.I.I., per il tramite di apposita procedura competitiva (secondo la modalità telematica asincrona) che verrà espletata, previo rilascio di apposito elaborato peritale (che verrà predisposto dal geom. Tommaso Blandi e per il quale è stata depositata apposita informativa – rif. prot. 3), tramite i portali <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astetelematiche.it.

In relazione ai beni immobili si provvederà al deposito:

- di istanza relativa alla richiesta di autorizzazione all’espletamento di ciascuna procedura competitiva;
- dell’informativa inerente alle pubblicazioni effettuate, alle offerte irrevocabili di acquisto ricevute ed alla gara espletata;
- di istanza che avrà ad oggetto la richiesta di autorizzazione al pagamento delle spese di pubblicità e di quelle relative alla gestione telematica dell’asta (ovvero il rimborso in favore dello scrivente qualora dovesse emergere la necessità di anticiparle);
- di istanza mediante la quale verrà richiesta l’autorizzazione alla sottoscrizione dell’atto notarile di cessione;

- di istanza mediante la quale verrà richiesta, a seguito dell'intero incasso del corrispettivo pattuito, l'emissione dell'ordine di cancellazione delle iscrizioni e delle formalità ipotecarie”;
- con provvedimento emesso in data 6 novembre 2024 l'allora Giudice Delegato, dott. Rodolfo Magri, aveva approvato il programma di liquidazione ed autorizzato “sin d'ora l'esecuzione degli atti di liquidazione come indicati, riservando la verifica della loro conformità a quanto previsto dal programma”;
 - in relazione ai beni immobili di cui sopra il perito estimatore, geom. Tommaso Blandi, per il quale è stata depositata apposita informativa (rif. prot. 3), ha prodotto apposito elaborato nell'ambito del quale ha operato, con riferimento ai beni immobili di proprietà della ricorrente [REDACTED] una valutazione pari ad euro 334.000,00;
 - si è provveduto, previa autorizzazione emessa dalla S.V. Ill.ma il 19 marzo 2025, ad indire la prima procedura competitiva che è consistita nella pubblicazione (dal 21 marzo 2025 al 28 maggio 2025) di un avviso e del relativo bando di vendita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> mentre la gestione dell'asta è stata affidata al portale www.astetelematiche.it ed è stato concesso termine per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto sino alle ore 12,00 del 27 maggio 2025;
 - in data 28 maggio 2025 è stato redatto il verbale nell'ambito del quale è stato rilevato che entro il termine previsto non sono state presentate offerte irrevocabili di acquisto;
 - si è provveduto, previa autorizzazione emessa dalla S.V. Ill.ma il 30 maggio 2025, ad indire la seconda procedura competitiva che è consistita nella pubblicazione (dal 22 gennaio 2026 al 24 marzo 2026) di un avviso e del relativo bando di vendita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> mentre la gestione dell'asta è stata affidata al portale www.astetelematiche.it ed è stato concesso termine per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto sino alle ore 12,00 del 23 marzo 2026;
 - in data 23 marzo 2026 è stato redatto il verbale nell'ambito del quale è stato rilevato che entro il termine previsto non sono state presentate offerte irrevocabili di acquisto;
 - si è provveduto, previa autorizzazione emessa dalla S.V. Ill.ma il 27 marzo 2026, ad indire la terza procedura competitiva che è consistita nella pubblicazione (dall'8 aprile 2026 al 25 giugno 2026) di un avviso e del relativo bando di vendita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> mentre la gestione dell'asta è stata affidata al portale www.astetelematiche.it ed è stato concesso termine per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto sino alle ore 12,00 del 25 giugno 2026 (si allega copia della documentazione);
 - in data 25 giugno 2026 è stato redatto il verbale (allegato in copia) nell'ambito del quale è stato rilevato che entro il termine previsto non sono state presentate offerte irrevocabili di acquisto;
 - si renderebbe necessario, a parere dello scrivente, procedere all'espletamento della quarta procedura competitiva [REDACTED] dei beni immobili di proprietà [REDACTED], pari a quello della prima asta ribassato del 10% e con la possibilità di accettare offerte minime di importo non inferiore al 75% di quello a base della procedura competitiva), mediante la pubblicazione di un avviso (allegato in bozza in copia) sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, la cui gestione potrebbe avvenire mediante asta telematica asincrona tramite il portale www.astetelematiche.it.

Tutto ciò premesso lo scrivente liquidatore presenta rispettosamente

istanza

affinché la S.V. Ill.ma voglia cortesemente autorizzare, qualora lo ritenga opportuno, l'espletamento della quarta procedura competitiva relativa al lotto unico [REDACTED] dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] e con valore a base d'asta pari a quello della prima asta ribassato del 10% e con, altresì, la possibilità di accettare offerte minime di importo non inferiore al 75% di quello a base della procedura competitiva), mediante la pubblicazione di un avviso sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, la cui gestione avverrà mediante asta telematica asincrona tramite il portale www.astetelematiche.it.

Con la massima osservanza

Cuneo, 27 giugno 2026

Il Liquidatore
Alberto Martinez



Allegati:

- copia provvedimento G.D. del 27 marzo 2026
- copia documentazione relativa alla pubblicazione
- copia verbale del 25 giugno 2026
- bozza avviso

