

TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N. 5/2020 R.G.

Giudice Delegato dr.ssa Natalia Fiorello

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Elisabetta AGNELLO**, con studio in Cuneo, Corso Nizza 95, (tel. e fax 0171/631869 – tel. 0171/1872227, cel. 345/7051897 e- mail: avvocatoagnello@gmail.com - PEC elisabetta.agnello@ordineavvocaticuneo.eu) liquidatore del patrimonio della procedura in epigrafe;

-Visto il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Cuneo del 27 maggio 2020, in ossequio al programma di liquidazione e letta la relazione di stima redatta dall'esperto incaricato Geom. Becchio Giovanni che ha valutato il LOTTO UNICO in € 35.000,00;

AVVISA

che il **giorno mercoledì 8 gennaio 2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Cuneo, Corso Nizza 95 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, CON GARA IN CASO DI PIU' OFFERENTI** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – proprietà – QUOTA di 1/2

Fabbricato di civile abitazione disposto su 4 piani, sito nel Comune di **FARIGLIANO (CN) – via del Castello n. 10.**

PREZZO BASE € 7.383,00

OFFERTA MINIMA € 5.538, 00 (pari al 75 % del prezzo base arrotondato per eccesso)

CAUZIONE 10% del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 200,00

N.B. il prezzo di vendita riguarda la quota di proprietà di 1/2.

Dati catastali

L'ALLOGGIO è censito a Catasto Fabbricati: **Foglio 13, Part. 454** Categoria A/4, Cl: 3, **Cons. 4 vani**, Sup. Catastale mq. 120, escluse aree scoperte 113 mq, Rendita € 109,49, Piano: S1-T-1.

Confini:

A nord: altra unità immobiliare, ad est: mappale 455 del fg. 13, a sud: mappale 455 del fg 13; ad ovest: area di corte comune (mappale 453 del fg.13).

Titoli Edilizi:

L'edificazione originaria del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1967;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria PRATICA EDILIZIA 43/80

del 10/09/1980, consistenti in “rifacimento tetto pericolante e sistemazione”;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 48/87 del 21/09/1987 per “chiusura terrazzo per formazione veranda”;
- Autorizzazione all’Usabilità / Abitabilità del 23/07/1993.

Dal sopralluogo effettuato il perito ha ravvisato la presenza di difformità dai titoli edilizi e pertanto la necessità di procedere con il ripristino o la demolizione delle difformità rilevate, o con la presentazione di pratica di sanatoria. In quest’ultimo caso sarà comunque opportuno verificare la sanabilità e le modalità per la presentazione della sanatoria con l’Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare il perito ha segnalato la presenza di una tettoia in metallo con copertura in fibrocemento contenente amianto, realizzata su area di corte comune (mappale 453 del fg. 13), ed un locale ripostiglio in aderenza con il wc esterno, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio, e con caratteristiche tali da renderli insanabili.

Corrispondenza catastale:

Il perito dal raffronto tra planimetria catastale e quanto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato la presenza di alcune difformità sia internamente che esternamente al fabbricato.

Esternamente ha evidenziato in particolare la presenza sopra citata della tettoia a copertura dell’ingresso edificata su zona di corte comune, e del locale realizzato in aderenza al servizio igienico, entrambi edificati senza titolo edilizio autorizzativo, con caratteristiche tali da renderli insanabili e pertanto da rimuovere, entrambi non censiti catastalmente.

Anche la veranda al piano terreno rialzata non è risultata censita.

Internamente il perito ha, inoltre, riscontrato la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale, prevalentemente dovute alla non corretta rappresentazione ed ha inoltre rimarcato la necessità di approfondire e verificare i confini di proprietà.

Diritti reali a favore di terzi, servitù attive e passive, vincoli, oneri, formalità, parti comuni:

Come da atto di derivazione: compravendita del 30-08-1978 Rep. 1505 Racc. 617 Notaio Riccardo Sordi di Dogliani.

Disponibilità del bene:

Nel possesso dei comproprietari.

Valore di stima:

€ 35.000,00 (dell’intera proprietà poi divisa pro quota)

* * * *

Detti immobili sono meglio descritti nella relazione peritale consultabile sul portale delle vendite pubbliche, cui si rinvia.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI:

- 1) Il prezzo base della vendita è quello indicato nella descrizione del lotto.
- 2) **Le offerte di acquisto (cartacee), distinte per ciascun lotto, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del liquidatore in Cuneo, Corso Nizza n. 95.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.
- 3) La domanda va presentata in busta chiusa. A cura dell'addetto alla ricezione verrà annotato sulla busta: il giorno, l'ora e il nome di chi materialmente recherà la busta (che può essere persona diversa dall'offerente) identificato a mezzo di documento di identità, la data della vendita e il nome del liquidatore.
- 4) La domanda di partecipazione deve essere corredata da una **marca da bollo da euro 16,00** e deve contenere:
 - a) cognome e nome (ovvero ragione sociale o denominazione in caso di società od altri enti) luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), indirizzo di residenza (ovvero sede sociale) il recapito telefonico, numero, luogo e data di rilascio della carta d'identità e lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare (non sono ammissibili offerte presentate dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita);
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è fatta (numero della procedura e numero del lotto, in caso di vendita di più lotti);
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base stabilito per la vendita, a pena di inammissibilità;
 - d) le modalità ed il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni;
 - e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cuneo o indirizzo PEC, in difetto le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova.
- 5) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta contenente la domanda di partecipazione:
 - a) fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, se persona fisica. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o persona giuridica, la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed alla stessa dovrà essere allegata visura camerale aggiornata o altro documento equipollente attestante i dati dell'Ente, l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, dovrà inoltre essere allegata copia un documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.

- b) un **assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N. 5.2020” un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.
- 6) **L'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 7) **La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal CTU e nei titoli di provenienza cui si fa pieno riferimento. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 8) Le buste verranno aperte alla presenza eventuale delle parti e degli offerenti. In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Si applicano gli articoli 572, 574 e 577 c.p.c.
- 9) Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del maggior offerente ovvero, in caso di parità di offerte, a favore di quello che ha presentato l'offerta per primo.
- 10) **L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione** versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura contestualmente al trasferimento della proprietà.
- Entro il termine perentorio di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo presunto delle spese di trasferimento** (tasse e/o imposte, onorari notarili, A.P.E., accettazione tacita eredità, cancellazione di formalità pregiudizievoli, ecc.).
- Il mancato trasferimento dei beni per il mancato esatto pagamento del prezzo, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno.
- 11) L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da Notaio con studio in Provincia di Cuneo e a spese dell'acquirente.
- 12) L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenerne il rilascio dell'immobile.

* * * *

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * * *

Si evidenzia che il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la procedura alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né a qualsiasi titolo, la maturazione di mediazioni ed eventuali oneri di consulenza.

È facoltà della Procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a 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.

Per qualsiasi informazione si prega di rivolgersi al liquidatore avv. Elisabetta Agnello, con studio in Cuneo, corso Nizza 95 - tel. 3457051897- 0171/631869 – email: avvocatoagnello@gmail.com.

Il presente avviso, unitamente alla perizia, è pubblicato sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

CUNEO, 6 novembre 2024

**Il liquidatore
Avv. Elisabetta AGNELLO**