



## TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione controllata n. 24/2024 R.G.

### AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA – TELEMATICA ASINCRONA

1

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Marro, liquidatore della liquidazione controllata in oggetto

#### PREMESSO CHE

- ✓ con atto n. 7 è stato approvato dal Giudice delegato il programma di liquidazione presentato;
- ✓ con atto n. 13 è stata accettata l'offerta irrevocabile d'acquisto presentata, che il Giudice delegato ha posto come base d'asta;

#### AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2025 alle ore 10:30** si darà luogo alla vendita telematica asincrona dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, oltre oneri di trasferimento e cancellazione, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per il lotto.

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

\* \* \*

#### LOTTO 1

**(perizia Geom. Cristiano Naglieri)**

Comune di Cuneo (CN) – Via Schiapparelli, 4

**per la proprietà di 1/1**

Bene n. 1

Locali uso negozio, con pertinenziale cantina inseriti in contesto condominiale.

Il negozio si sviluppa come segue:

- al piano terra, per quanto riguarda la parte commerciale, con accesso diretto dalla via e con vetrine espositive prospicienti strada, locale vendita, due vani retro e bagno;
- al piano interrato, locale cantina pertinenziale accessibile dalla scala comune condominiale.

Sussiste regolamento condominiale.

Il bene risulta recensito al catasto dei Fabbricati come di seguito:

✓ Bene n. 1

**Foglio 90, particella 592, sub. 1**, cat. C/1, classe 9, consistenza 79, rendita € 1.452,48.

Per maggiori informazioni relativamente a quanto sopra indicato e per avere copia dei documenti si prega di prendere contatti con il liquidatore (e-mail: stefania.marro@gmail.com) o con il perito della procedura Geom. Tommaso Blandi (e-mail: t.blandi@studioblandi.com).

Il trasferimento ricomprende anche i diritti sulle parti comuni del condominio che in perizia vengono indicate come: l'ingresso, le scale, i corridoi, il cortile esterno, nonché a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che competono sull'area e sul fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili descritti, comprese le costruzioni erette ed erigende.

#### **Coerenze:**

❖ Bene n. 1

- per il negozio al piano terra: Via Schiaparelli, vano scala comune, cortile comune e mappale 2206;
- per la cantina al piano interrato: rampa scala comune, corridoio comune, cantina altra proprietà.

#### **Prezzo base**

**Euro 80.000,00** oltre oneri di trasferimento, oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e IVA di legge se dovuta. – **Rilancio minimo lotto 1: Euro 5.000,00.**

#### **Disciplina Edilizia**

Per quanto riguarda le norme del Piano Urbanistico e altre informazioni più dettagliate, si riporta totalmente a quanto indicato nella perizia redatta dal Geom. Cristiano Naglieri.

#### **Bene n. 1**

Il perito Geom. Cristiano Naglieri evidenzia che i fabbricati di cui fa parte l'immobile in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di costruzione n. 626/1967 del 21 novembre 1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- certificato di abitabilità n. 25, relativa all'intero edificio di cui alla licenza di costruzione 626/1967, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 08/05/1969;

Il negozio è stato oggetto di:

- concessioni edilizie in Sanatoria n. 538 e 539 del 25/11/1993 relative ai locali uso negozio e alla cantina di pertinenza del negozio stesso;
- certificato di agibilità n. 1863 del 29/11/1997, relativa ai locali oggetto di Sanatoria n. 538 e 539.

Quanto alla conformità edilizia, il Geom. Naglieri rileva che gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi citati.

In particolare, i più rilevanti sono i seguenti:

- negozio: situazione distributiva interna parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle sanatorie 538-539 del 1993;
- cantina pertinenziale del negozio: situazione perimetrale parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle sanatorie 538-539 del 1993; inoltre sugli stessi elaborati

la rappresentazione della scala condominiale risulta errata sia nella conformazione che nel senso di salita delle rampe.

Tenuto conto di ciò, il perito, come indicato nell'elaborato, ritiene che la regolarizzazione delle difformità descritte, attualmente possa essere affrontata con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) con eventuale necessità di produrre perizia statica o verifica strutturale postuma della scala.

Per quanto concerne i presumibili costi e in ogni caso per maggiori dettagli e approfondimenti, si rinvia integralmente all'elaborato peritale.

Si segnala, inoltre, che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale: Zona Urbanistica - TC1a - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato -normata dall' Art.39 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Classi: Classe geologica I.

Per quanto concerne la conformità catastale, il perito Geom. Naglieri segnala che gli immobili sono stati oggetto di pratica Docfa del 06/06/2024 n. CN0113884, autorizzata dal Giudice nell'ambito dell'esecuzione immobiliare e presentata per la regolarizzazione catastale. Attualmente, pertanto, la planimetria risulta conforme.

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

**Maggiori e più approfonditi dettagli sono inseriti nella perizia redatta dal Geom. Cristiano Naglieri che si consiglia di leggere attentamente e a cui si fa espresso rinvio.** Per la richiesta di documentazione inviare una e-mail all'indirizzo stefania.marro@gmail.com o al perito della procedura Geom. Tommaso Blandi all'indirizzo mail t.blandi@studioblandi.com.

#### **Oneri condominiali**

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e che sono meglio dettagliati nella perizia a pagina n. 30 e seguenti (oneri condominiali) della perizia di stima.

**Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia redatta dal perito Geom. Cristiano Naglieri.**

**Si prega inoltre di prendere contatti con l'amministratore di condominio, al fine di poter avere maggiori informazioni in merito alle spese condominiali.**

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile 6+6 stipulato in data 01/10/2015, registrato in data 09/12/2015 al n. 6664 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo. Il contratto è stato stipulato per il periodo 01/10/2015-30/09/2027.

Il contratto è stato interessato da cessione avvenuta con scrittura privata del 31/10/2018.

#### **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati in modalità telematica.

L'offerta di acquisto deve essere presentata **in modalità telematica**, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione

dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

**Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).**

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione sia della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura ed intrattenuto presso la Banca Alpi Marittime – Filiale di Cuneo – Piazza Galimberti IBAN: IT79G0845010201000000033915.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 07/01/2025 alle ore 18.00.**

**Il bonifico, con causale - a mero titolo di esempio "Liquidazione controllata n. 24/2024 R.G., lotto 1 Via Schiapparelli, versamento cauzione"-, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile sul conto corrente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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](http://pst.giustizia.it).

La restituzione in caso di mancata aggiudicazione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **All'offerta telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento):

- 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;
- 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 minorenne, 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 presentatore.

**Si fa presente che è importante, pena l’inammissibilità dell’offerta presentata, controllare di aver allegato nella piattaforma tutti i documenti richiesti di cui al punto precedente.**

Per eventuali problemi tecnici nel caricamento si prega di contattare il gestore della piattaforma.

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Il Liquidatore utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dallo stesso solo nella data e all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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/presenza da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata dal 08/01/2025 (apertura buste) al 09/01/2025, e terminerà alle ore 15.00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore **procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Si fa presente che il Giudice delegato, ai sensi dell’art. 217 CCII, ricorrendone le condizioni ivi previste, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all’art. 216 c. 9 CCII può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

#### 4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso il notaio che verrà indicato dalla Procedura.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **entro i 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva**. Entro i 30 giorni successivi il versamento dovrà essere stipulato l'atto notarile.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli esistenti.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare 15 giorni prima dell'atto notarile.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine nell'avviso di vendita, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### 5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione controllata di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate successivamente alla stipula dell'atto notarile, a cura e spese della dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c.**, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della liquidazione controllata;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente.



**Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA nella misura di legge al momento dell'atto, imposta di registrazione, costi di trascrizione, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, spese relative al compenso del notaio).**

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

**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 Geom. Cristiano Naglieri, del disciplinare di gara (avviso di vendita), del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.**

**Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto 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 o procedere con la vendita, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Per motivi organizzativi, non verranno più fissate visite presso gli immobili nei 10 giorni antecedenti l'esperimento di vendita.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.

## **7 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione sul sito del Tribunale di Cuneo.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Cuneo, lì 22 novembre 2024

Il Liquidatore  
Dott.ssa Stefania Marro  
