

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2023

Giudice delegato: Dott.ssa Paola Elefante
Curatore: Dott.ssa Monica Garro

BANDO DI CESSIONE DI IMMOBILI – QUOTA 100% USUFRUTTO
ASTA TELEMATICA ASINCRONA

In esecuzione al programma di liquidazione debitamente approvato dal Giudice delegato il curatore dott.ssa Monica Garro
premesse

- che la presente vendita avverrà secondo le previsioni dell'art. 216 del Codice della Crisi;
- che l'aggiudicazione dell'usufrutto avverrà a favore del miglior offerente;
- che i beni immobili sono stati valutati dal perito incaricato Geom. Mario Perotti con relazione depositata sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>);
- che le vendite si terranno tramite aste telematiche, nella modalità asincrona telematica (così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015), per mezzo del sito www.astetelematiche.it

dispone la vendita, mediante gara competitiva in lotto unico al miglior offerente, del seguente lotto

LOTTO 1

Il lotto è costituito dal **diritto reale di godimento di usufrutto per la quota pari al 100%** su una porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra e precisamente piano interrato, terreno, primo e sottotetto, nel Comune di Borgo San Dalmazzo Via Tagliamento n.3.

L'immobile sviluppa una superficie coperta di mq. 96, e risulta così costituito:

- a piano interrato garages, disimpegno, lavanderia e cantina;
- a piano terreno cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno;
- a piano primo disimpegno, tre camere e bagno;
- a piano secondo (sottotetto) una camera e sottotetto non abitabile,

il tutto è accessibile mediante scala interna, asservito da area esterna a giardino, ed ubicato nel P.R.G.C. in area residenziale R4 a capacità insediativa residua di recente edificazione.

A disposizione dell'abitazione e formante un unico corpo, risulta in proprietà un'area a giardino.

Prezzo Base euro 134.000 – prezzo minimo euro 101.000

I beni sono descritti nella perizia estimativa del Geom. Mario Perotti LOTTO 1, a cui si fa integrale ed incondizionato rinvio, documento consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o sul sito www.astegiudiziarie.it.

Al momento della pubblicazione del presente avviso il contratto di locazione indicato nella perizia non è più in essere.

L'immobile è al momento occupato ma, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, verrà riconsegnato alla procedura che provvederà a trasferirlo libero.

Il lotto è identificato catastalmente come segue – **Usufrutto per 1/1** di

Catasto Fabbricati:

Foglio 8 part.1023 sub.4 Cat. A/2 cl.3 vani 6,0 Rendita € 526,79;

Foglio 8 part.1023 sub.6 Cat. C/6 cl. 2 cons.25 mq. Rendita € 67,14;

Catasto Terreni:

Foglio 8 particella 1023 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 659;

Condizioni di vendita

- o Chi risulterà il migliore offerente ad esito della procedura competitiva di cui all'art. 216 del Codice della Crisi dovrà presentarsi presso il Notaio scelto dalla procedura entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, per la stipula dell'atto di cessione immobiliare e l'importo versato a titolo di cauzione verrà detratto dal prezzo offerto.
- o Si precisa che l'aggiudicazione non comporterà per la liquidazione giudiziale, né per il curatore, alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà in capo all'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al

- risarcimento del danno, in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.
- La stipula dell'atto di trasferimento dell'usufrutto avverrà a rogito Notaio scelto dal curatore.
- **Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- **Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario.**
- La cessione del lotto si deve considerare come vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo.
- Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità del lotto, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o 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. L'aggiudicatario, pertanto, con la propria offerta rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo, esonerando la Procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto di vendita.
- **Il pagamento dovrà avvenire prima dell'atto di vendita,** che dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare il Codice della Crisi.

Offerte d'acquisto

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente 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 indicati, ai fini della 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 "documentazione" sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati, creata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 26/03/2025** 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismi inclusi 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. 32/2015.

L'offerta depositata dovrà essere corredata dai seguenti documenti obbligatori:

- copia della contabile del versamento della **cauzione per un importo che dovrà essere almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** a mezzo di bonifico bancario alle seguenti coordinate: Liquidazione Giudiziale n. 7/2023 avente IBAN IT76U0342510200CC0362000797 **il cui accredito deve pervenire entro e non oltre il giorno 26/03/2025** (con causale Liquidazione Giudiziale n. 7/2023, lotto n. 1);
- se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione o denominazione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al registro imprese (o equivalente estero), delle generalità del legale rappresentante e dell'atto da cui derivano i poteri di costui, o del soggetto, diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta; in quest'ultimo caso con indicazione della fonte dalla quale è derivato il potere di legale rappresentanza;
- se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (legale rappresentante nel caso di persona giuridica) oltre a visura camerale aggiornata se trattasi di ditta o società;
- ove l'offerta sia presentata per persona o ente da nominare ex art. 579 cpc l'aggiudicatario dovrà comunicare all'indirizzo pec della procedura cnlg72023@procedurepec.com i dati del soggetto cui i beni dovranno essere trasferiti **entro tre giorni di calendario da quello dell'asta;**
- in caso di offerte plurisoggettive, ovvero quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che partecipa alla vendita. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Ai sensi dell'art. 216 c. 7 Codice della crisi le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato (**prezzo base euro 134.000 - prezzo minimo euro 101.000**)

Modalità di Vendita

- **Prezzo base di vendita del lotto 1**, costituito dal valore dell'usufrutto pari ad **Euro 134.000,00, (centotrentaquattromila/00 euro)** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate come sopra indicato.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it con la modalità telematica asincrona che avrà luogo il **27 marzo 2025 alle ore 9.30 e durerà sino al 28 marzo 2025 alle ore 12.00.**
- 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 20 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e indicata nella stessa. 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 o a soggetti terzi; 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.
- Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il lotto verrà aggiudicato all'offerente; se l'offerta è inferiore al Prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base come sopra indicato) il lotto verrà aggiudicato all'offerente, salvo il caso 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.
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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 € 5.000,00.
- La gara avrà durata di un giorno con inizio il **27/03/2025 alle ore 9.30 e fine il 28/03/2025 alle ore 12.00.**
- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) 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 di allungamento.
- 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 di 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;
 - parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I. il Giudice delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art. 216, comma 9, C.C.I.I. può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Ad esito della procedura competitiva, chi risulterà miglior offerente sarà successivamente tenuto a sottoscrivere l'atto di cessione immobiliare redatto presso il Notaio scelto dalla procedura entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, nel giorno stabilito dal curatore. Detto termine s'intende essenziale ai sensi dell'art. 1457 del Codice Civile. Ove tale aggiudicatario definitivo si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del suddetto atto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta, stante la caratteristica forzosa della vendita secondo le modalità di cui all'art. 216 del Codice della Crisi, verrà incamerata dalla Liquidazione Giudiziale, anche a titolo di penale. In ogni caso di mancata stipula dell'atto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto

- dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.
- Il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, oltre Iva se dovuta, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato tre giorni prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento mediante assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 7/2023" da consegnare al curatore, presso il suo studio, ovvero tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate "Liquidazione Giudiziale n. 7/2023" avente IBAN IT76U0342510200CC0362000797. Se il migliore offerente non provvederà al pagamento nel termine suindicato, perderà la cauzione del 10% (dieci per cento) versata e l'aggiudicazione verrà revocata.
 - Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio scelto dalla procedura, previa autorizzazione, ove necessario, degli organi della Liquidazione Giudiziale, secondo quanto previsto dalla Legge. L'atto notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, nella data stabilita dal curatore. Il verbale d'asta non ha valore di contratto: gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.
 - Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.
 - Tutte le spese inerenti alla vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.
 - Il Curatore ed il soggetto risultato Aggiudicatario Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal Curatore, a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc.).
 - La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dalla Liquidazione Giudiziale, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. del Codice Civile.

Visite

Le visite all'immobile sono fissate nei seguenti giorni:

- Venerdì 21 marzo 2025 ore 11,00
- Martedì 25 marzo 2025 ore 16,00

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare il curatore all'indirizzo pec cnlg72023@procedurepec.com mentre per informazioni di carattere tecnico il perito della procedura, Geom. Mario Perotti.

Clausole Generali

I beni oggetto di vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, intendendosi pertanto acquistati "come visto e piaciuto" da parte dell'acquirente aggiudicatario, che si assume ogni rischio in merito alla condizione giuridica e materiale ed all'idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso dei beni oggetto di vendita. La procedura cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia sui beni ceduti.

La vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente.

In particolare, deve intendersi espressamente esclusa, nei confronti dell'acquirente, qualsiasi garanzia per vizi, difetti e/o difformità di ciascun bene venduto per cattivo funzionamento o per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative (ivi compresa la loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale ed energetica) restando esclusa qualsiasi pretesa dell'acquirente avente ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione (totale o parziale) ovvero riduzione del prezzo versato. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482 cod.civ., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 cod.civ., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 cod.civ.

In caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto e la Procedura tratterà la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

E' facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

Pubblicità

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, ed unitamente alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sui siti specializzati ad essi collegati.

Foro Competente

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione del lotto oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel bando. Ogni eventuale controversia relativa al presente Bando e/o alla procedura di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Cuneo.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché l'assunzione dell'obbligo di provvedere.