

AVV. SILVANA AGOSTO
Corso Dante n. 22
12100 CUNEO
Tel. 0171/65066 – Fax 0171/1988240

TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 1/2022

AVVISO DI RACCOLTA OFFERTE MIGLIORATIVE

Giudice dott.ssa Paola Elefante

Liquidatore avv. Silvana Agosto

Il sottoscritto AVV. SILVANA AGOSTO, con studio in Cuneo, Corso Dante n. 22, (tel. 0171/65066, e mail avv.agosto@agsvvoati.com) quale liquidatore della liquidazione n. 1/2022 sovraindebitamento di persona fisica come nominato con decreto del Giudice del Tribunale di Cuneo del 22-23/07/2022

Rende noto che la Liquidazione del Patrimonio n. 1/2022 ha ricevuto un'offerta di euro 3.000,00 (tremila/00) oneri a carico del futuro aggiudicatario per l'acquisto di:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà in Comune di Martiniana Po (CN) Loc. Cascina Prato, Via Meira Bianca n.6:

Fabbricato di abitazione con annessa porzione sgombero (ex fienile) – tettoia aperta, il tutto con cortile e terreno di pertinenza esclusiva, sito in Martiniana Po (CN) alla Borgata Prato, Via Meira Bianca, zona impervia, situata sul medio versante della montagna alla quale si accede tramite strada di limitate dimensioni, che si inerpicca sulle pendici.

distinto CT foglio 3 , part 442 sub 2 e sub 3 comprende:

-Porzione abitativa (più bassa), distribuita su due piani distinti di cui quello terreno parzialmente interrato sul lato a est, collegati tramite scala esterna e interna;

-Porzione annessa (di altezza maggiore), distribuita su due piani, di cui quello terreno totalmente interrato sul lato di levante, aperta sul prospetto principale,

destinata a deposito-tettoia. Sulla porzione di cortile di proprietà antistante al fabbricato (facente parte di più ampia area cortilizia) sussiste servitù di passaggio e manovra a favore di altrui proprietà per l'accesso a fabbricati limitrofi che versano in stato di completo abbandono e pericolanti.

Censito al NCEU del Comune di Martiniana Po al:

Fg. 3, Part. 442, Sub. 3, Categoria C7, mq 90, sup. cat. 101, RCE. 19,52

terreno in zona semi montana di forma irregolare della superficie di circa 1.580 mq. non risulta essere irriguo. Alla data del sopralluogo si presentava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.

Censito in C.T al Fg. 3, Part. 183, Seminativo arborato, mq 1580.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare si trova in area classificata dal vigente P.R.G.C. con la sigla "E – Area agricola", soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n.45 del 09/08/1989 e s.m.i., con classe di pericolosità geomorfologica II.

La costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967. E poi rilasciata dal Comune di Martiniana Po Concessione Edilizia in Sanatoria prot. N. 2765/1986 del 06/12/2012, per lavori di manutenzione straordinaria alla porzione abitativa eseguite in assenza di titolo abitativo.

Dalla perizia di stima risultano alcune difformità urbanistiche rispetto agli elaborati allegati alla sopra citata Concessione in Sanatoria, difformità che risultano completamente abusive, essendo state realizzate in assenza di titoli edilizi.

In particolare risultano le seguenti difformità:

Porzione abitativa:

Al piano terreno:

-realizzazione di tramezzatura interna all'ex locale cantina, per realizzazione servizio igienico:

-apertura muro portante di porta interna di collegamento tra i vani;

-modifica ad apertura esterna (porta trasformata in finestra);

-realizzazione di scala interna in legno e acciaio per l'accesso al piano superiore;

Al piano primo:

-modifica alle tramezzature, con eliminazione del locale angolo cottura ed ampliamento della camera.

Porzione annessa destinata a tettoia aperta:

-realizzazione di tramezzo di sostegno del solaio in assito di legno.

Si precisa che, nella perizia di stima del Geom. Brondino si legge "tali difformità sono sanabili con la presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità e contemporanea pratica di regolarizzazione strutturale, con pagamento delle relative oblazioni al comune di Martiniana Po. Si fa rilevare che il proprietario ha effettuato altresì, in occasione della realizzazione dei lavori abusivi descritti, un cambio della destinazione dei locali interni, utilizzando i vani al piano terreno come ingresso, cucina e servizio igienico, e quelli al piano primo come camere e servizio igienico, il tutto con scala interna di collegamento. Tuttavia è da sottolineare che i locali al piano terreno non risultano avere la necessaria altezza utile interna, né la necessaria superficie aeroilluminante per essere destinati ad abitazione."

Si rende noto che la parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, attivare presso i competenti uffici la procedura occorrente per ottenere la regolarizzazione ai sensi dell'art 46, comma V del DPR n. 381/2001 ed art. 40 comma VI della legge 47/1985.

ONERI E SERVITU'

L'immobile risulta collegato alla strada pubblica Via Meira Bianca tramite lungo tratto di strada privata. L'accesso al cortile avviene tramite passaggio sui mappali 713 e 441 di altra proprietà.

Alla data del sopralluogo si riscontra presenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio nel cortile a fronte del fabbricato in oggetto, a favore di terzi, per accesso a fabbricati e terreni limitrofi. Sul terreno sono presenti resti di una vecchia tettoia in legno, inaccessibile e non usufruibile. Non risultano autorizzazioni comunali in merito, pertanto, il fabbricato dovrà essere rimosso.

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia di stima asseverata del 19.3.2021 del geom. arch. Giuseppe Brondino, consultabile su Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi:

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it), perizia a cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e a cui si rinvia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

VALORE DI STIMA

Il valore complessivo del Lotto è di € 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento/00), operando una media tra la CTU del geom. Taricco e quella del geom. Giuseppe Brondino.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESENTARE

1) Prezzo base fissato: € 3.000,00 (€ tremila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: € 200,00

Per partecipare alla Procedura di Gara e **formulare valida offerta** ai sensi del Bando di Gara, l'offerente deve presentare c/o lo Studio del Liquidatore avv. Silvana Agosto, in Cuneo, Corso Dante n. 22, entro e non oltre le ore 11 (undici) **del giorno 04/06/2026** un'offerta (di seguito Offerta) che a pena di inammissibilità deve:

- I. avere ad oggetto il Lotto Unico, come esattamente individuato nel presente Bando di Gara, alle condizioni di fatto e di diritto ivi previste;
- II. l'offerta deve riportare chiaramente il valore offerto per il Lotto Unico, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo come sopra indicato;
- III. essere segreta e quindi essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento con la sola indicazione del numero della presente procedura (Liquidazione n. 1/2022 Tribunale di Cuneo);
- IV. se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, indirizzo pec dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;
- V. se l'offerente è persona giuridica: i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando copia di un documento d'identità in corso di validità) la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, indirizzo pec (allegando copia di visura camerale) da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore;

VI. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Bando e dei suoi Allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;

VII. l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le Condizioni di Vendita di cui al presente Bando;

VIII. impegno a versare il saldo prezzo entro il 60° giorno successivo alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione provvisoria;

IX. l'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00;

X. l'offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli Allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente e/o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;

XI. contenere espressa dichiarazione di impegno al rispetto di tutte le norme e vincoli che regolano, ove applicabili, la presente vendita immobiliare;

XII. vedere allegato assegno circolare non trasferibile emesso da banca di diritto italiano ed intestato al "Liquidazione del Patrimonio n. 1/2022" di importo non inferiore al 10% del prezzo complessivamente offerto, a titolo di cauzione;

4.2 Sono legittimati a presentare un'Offerta coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi: persone fisiche italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e i soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta in stato di liquidazione o sottoposti a procedura concorsuali o a qualunque altra procedura o strumento di ristrutturazione che denotino lo stato di crisi, di insolvenza o la cessazione dell'attività; e i soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle c.d. "black list" stabilite dal Decreto 30 marzo 2015 – Modifica del decreto 21 novembre 2001, recante

individuazione degli Stati o territori a regime fiscale privilegiato di cui all'art. 127 bis comma 4 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal Decreto del 27 aprile 2015 – Modifica del Decreto 23 gennaio 2002, recante ineducibilità delle spese e degli altri componenti negativi derivanti da operazioni intercorse con imprese domiciliate in Stati o territori aventi regime fiscale agevolato, e s.m.i.;

4.3 La consegna della busta contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Curatore ove, per qualunque motivo, la busta contenente l'Offerta non sia depositata entro il previsto termine di cui all'art. 4.1.

4.4 Non verranno prese in considerazione buste contenenti l'Offerta che pervengano dopo la scadenza del predetto termine di cui all'art. 4.1.

4.5 L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta dovrà essere tradotto in lingua italiana e munito di asseverazione ai sensi di legge. Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di eventuali ulteriori successive comunicazioni.

4.6 Con il deposito dell'offerta viene riconosciuto il diritto della Liquidazione di trattenere a titolo di penale le somme versate per la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno per il caso di inadempimento del soggetto che – a mente di quanto verrà detto all'art. 5 - sarà identificato quale Aggiudicatario Definitivo.

5 OPERAZIONI DI VENDITA 5.1 L'apertura delle buste contenenti le offerte avanti il Liquidatore è fissata per il giorno **04/06/2026 alle ore 15.00 presso lo Studio del Liquidatore avv. Silvana Agosto in Cuneo, Corso Dante n. 22.**

5.2 In tale occasione, il Liquidatore valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del Bando di Gara, escludendo quelle che non risulteranno rispettare i requisiti ivi indicati (in seguito Offerte Valide).

5.3 Nel caso in cui non pervengano offerte migliorative di quella già agli atti della liquidazione, tale offerta già pervenuta sarà senz'altro accolta ed il Lotto Unico aggiudicato.

5.4 In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente, alla Gara potranno partecipare, oltre all'offerente, solo coloro i quali abbiano presentato Offerte Valide.

5.5 In caso di mancata adesione alla gara, il Liquidatore aggiudicherà al soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

5.6 La Gara si svolgerà dinanzi al Liquidatore.

5.7 Il Liquidatore avrà la facoltà di risolvere seduta stante eventuali questioni dovessero insorgere durante la Gara.

5.8 La Gara avverrà con rilanci del prezzo base con aumenti per l'importo minimo stabilito nel presente Bando di Gara e non sarà considerato rilancio valido il semplice allineamento al rilancio dell'altro offerente.

5.9 Il Liquidatore dichiarerà "Aggiudicatario Provvisorio" il soggetto che avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli Offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre le cauzioni versate dall'Aggiudicatario Provvisorio verranno trattenute dalla Procedura ed imputate in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione.

5.10 La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

5.11 La "Proposta migliorativa" – effettuata secondo le condizioni di vendita e secondo le modalità di presentazione delle Offerte dettate dal presente Avviso di Vendita – dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

5.12 In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara a cui potranno partecipare gli Originari Offerenti (tra questi anche l'Aggiudicatario Provvisorio) e il Proponente in aumento. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

5.13 Il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i 30 giorni successivi alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione definitiva sul c/c intestato alla procedura presso Unicredit Spa, filiale di Cuneo, Iban: IT 29 D 02008 10290 000106663090.

5.14 In caso di mancato versamento del prezzo di aggiudicazione alla scadenza fissata, l'Aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione e la somma versata a titolo di cauzione verrà trattenuta dalla Liquidazione a titolo di penalità, salvo il diritto per la procedura al risarcimento del maggior danno.

5.15 Il Liquidatore e il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere, presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario, il contratto definitivo di cessione, entro e non oltre 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, con spese integrali a carico dell'acquirente aggiudicatario (a titolo esemplificativo

e non esaustivo, spese notarili, imposte, tasse, compensi notarili, APE, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ecc).

6 CLAUSOLE GENERALI

6.1 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione della documentazione allegata al presente Bando e riferita al Lotto Unico posto in vendita e oggetto della Procedura di Gara. Il Liquidatore ed i suoi ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal Codice Civile in materia) non sono in alcun modo responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o dei documenti forniti che, ciascun interessato ha l'onere di verificare.

6.2 Il Liquidatore si riserva in qualsiasi momento la facoltà di sospendere e/o revocare la Procedura di Gara e/o il presente decreto, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti individuati e/o terzi in genere.

6.3 La pubblicazione del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la Procedura di Gara (compreso il presente Bando di Gara) e/o la ricezione di Offerte non comportano per il Fallimento alcun obbligo o impegno a contrarre.

6.4 Le scelte del Liquidatore (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura) saranno insindacabili da parte degli offerenti, che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente le previsioni ed il contenuto del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la presente Gara e del Bando di Gara medesimo.

6.5 Il Liquidatore si riserva di sospendere e/o interrompere la presente procedura di gara sino a 24 ore prima della data indicata all'art. 4.1, depositando nel medesimo termine idonea informativa in tal senso presso la Cancelleria del Tribunale, per la presentazione delle offerte ove sopraggiungano circostanze e/o

accadimenti che lo rendano opportuno senza che da ciò possa conseguire alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo ad alcuno.

7 CONDIZIONI DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

7.1 I beni immobili ricompresi nel Lotto Unico verranno trasferiti secondo la clausola di c.d. “visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all’uso, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione in quanto beni di terzi, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all’identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dei beni, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all’invalidità parziale e/o integrale della vendita. Sarà onere dell’acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni immobili stessi a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

7.2 inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente ai beni ricompresi nel Lotto Unico Immobiliare oggetto della presente vendita. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e

per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

7.3 l'acquirente accetta incondizionatamente i beni immobili oggetto della presente vendita, assumendosi ogni rischio. Pertanto, nel caso in cui i beni stessi dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l'acquirente: rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni oggetto della vendita.

8 INFORMAZIONI

8.1 Richieste di informazioni potranno essere formulate inviando apposita richiesta a mezzo PEC indirizzo: silvana.agosto@ordineavvocaticuneo.eu o a mezzo mail all'indirizzo avv.agosto@agsavvocati.com

9 PUBBLICITA'

9.1 il presente Bando di Gara dovrà essere affisso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.asteonline.it il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

9.2 copia del presente avviso di vendita sarà notificato agli eventuali creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sugli immobili.

Cuneo, 10 aprile 2026

Il liquidatore

Avv. Silvana Agosto