

Tribunale di Cuneo

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 11/25

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Roberta Bonaudi

CURATORE: Dott.ssa Stefania Borgognone

AVVISO DELLA II° VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA

Il sottoscritto curatore Dott.ssa Stefania Borgognone con studio in Saluzzo, Corso Italia n. 67 in Saluzzo (CN), nominato curatore della liquidazione giudiziale n. 11/25

PREMESSO

- che il Tribunale di Cuneo con sentenza n. 25/25 ha aperto la liquidazione giudiziale della società Studio Artigianale F16 Srl - P.iva 03778900047, nominando giudice delegato la dott.ssa Roberta Bonaudi e curatore la sottoscritta Stefania Borgognone;
- che in esecuzione del programma di liquidazione (ex art. 213 CCII) e di quanto disposto dall'art.216 CCII, per la vendita dei beni immobili, la procedura intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica;

AVVISA

che il giorno **11/06/2026 alle ore 11:30** si darà luogo alla seconda vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del lotto immobiliare sotto descritto (LOTTO 1), alle condizioni e modalità di seguito indicate.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto 1 come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Proprietà per la quota di 1/ 1 di un appartamento, una cantina e due autorimesse, posti all'interno di più ampio edificio a destinazione residenziale denominato "Condominio Altina".

Lotto costituito da un appartamento quadrilocale sito a piano secondo con annessa cantina e due autorimesse al piano terreno.

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Vinovo (TO), più precisamente in Via Altina n. 40/bis.

Identificato a catasto terreni:

Comune di Vinovo (TO):

Intestazione:

- FU D ACCERT

- Foglio 13, part. 166, di 11 are 65 ca (1.165 mq).

Identificato a catasto fabbricati:

Comune di Vinovo (TO):

- Foglio 13, part. 166, sub 6, cat. A/ 2, classe 2 Vani 5,0 Sup. Cat. 109 mq R.C. 581,01 €, Via Altina n. 40/bis, piano T - 2. (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 19/1981));
- Foglio 13, part. 166, sub 12, cat. C / 6, classe 2 Sup. Cat. 32 mq R.C. 127,26 €, Via Altina n. 40/bis, piano T. (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 31/1981));
- Foglio 13, part. 167, sub 6, cat. C/6, classe 3 Sup. Cat. 12 mq R.C. 55,78 €, Via Altina n. 40/bis, piano T. (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1981 in atti dal 17/04/1999 (n. 28/1981)).

Trascrizioni esistenti:

- 1) Ipoteca Volontaria -Iscritta a Torino ai n. reg. generale: 43848; reg. particolare: 7503 del 11/12/2020;
- 2) Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale del 04.08.2024 rep. n. 18695/2024, trascritta a Torino ai n. reg. generale: 38157; reg. particolare: 28849 del 18/09/2024;
- 3) Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 09.06.2025 rep. n. 25/2025, trascritta a Torino ai n. reg. generale: 28618; reg. particolare: 21398 del 30/06/2025.

Disponibilità del bene: locato con contratto di comodato ad uso precario scadente con l'aggiudicazione dell'immobile oggetto del presente lotto.

Prezzo base: € 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00),

Offerta minima: € 93.500,00 (pari al 15% in meno del prezzo periziato)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti del termine massimo indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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;
- in caso di partecipazione di stranieri:
 1. Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 2. Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 3. Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- 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 per persona da nominare a mezzo di procuratore speciale, conferita per atto notarile antecedente alla data della gara. Si precisa anche la procura è richiesta notarile anche se conferita ad un legale iscritto all'albo. Se aggiudicatario, deve dichiarare il nome del terzo alla PEC della procedura (g11.2025cuneo@pecliquidazionigiudiziali.it) entro tre giorni;
- 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

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

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito 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: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito 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 telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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

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 IBAN: IT 22 Q 08382 46770 000110000840

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 10 giugno 2026 alle ore 14:00.

Il bonifico, con causale LG 11/25 lotto n.1 versamento cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni.

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.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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.

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

L'esame delle offerte sarà svolto tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed 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, 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 sul prezzo offerto più alto (tanto, 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 di 1 giorno 11/06/2026 alle ore 11:30 al giorno 12/06/2026 alle ore 11:30.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 mediante invio di richiesta scritta a studioborgognone@gmail.com. L'appuntamento per la visita immobiliare dovrà essere confermato previo contatto con il curatore e non potrà essere eseguito da terzi, se non incaricati dallo stesso curatore, mediante autorizzazione scritta.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà **mediante rogito notarile**, da concordarsi con la curatela, con costi a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri relativi al trasferimento immobiliare (tra cui la qualsivoglia formalità pregiudizievole, nonché i compensi notarili).

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura** il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel **termine di 90 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da corrispondersi in sede di atto notarile.

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 nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 90 giorni, 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 Professionista 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

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 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 tempestivamente dopo l'atto di trasferimento, a spese dell'acquirente;
- 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 procedura di liquidazione giudiziale;
- 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; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

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 redatta da Perito incaricato, 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 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, 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 – Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

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

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Cuneo.

8 – Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a 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 sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

9 – Varie

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Gli Organi della Procedura si riservano di sospendere l'attività di vendita.

Per ulteriori informazioni, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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

Saluzzo, 28/04/2026

Il Curatore

Dott.ssa Stefania Borgognone

