

TRIBUNALE DI CUNEO
Liquidazione Controllata n. 38/2024
Giudice Delegato dott.ssa Roberta BONAUDI
Liquidatore dott. Alberto MARTINES

In esecuzione del programma di liquidazione nonché dell'autorizzazione emessa dal Giudice Delegato in data 30 giugno 2026, il Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata n. 38/2024, dott. Alberto Martines, dispone la vendita, mediante gara competitiva al miglior offerente, del seguente lotto unico costituito dall'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1, censito al foglio 41 particella 95, subalterno 3, categoria D/10, zona censuaria 1, rendita euro 1.900,00 e area agricola censita al foglio 41, particella 76, costituito da:
 - magazzino al P.T. di mq. 333,99
 - tettoia (ex-fienile) al P. 1 di mq. 309,19
 - tettoia isolata in parte in muratura al P.T. di mq. 219,83 ed in parte in legno di mq. 115,77
 - area agricola di mq. 537,00
- immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1-2, censito al foglio 41, particella 95, subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 801,80, costituito da:
 - appartamento posto al P.T. ed al P. 1 di mq. 285,18 e balconi di mq. 23,24
 - cantina e C.T. poste al P.T. di mq. 68,66
 - sottotetto posto al P.2 di mq. 114,21
- terreno sito Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, censito al foglio 41, particella 9 e 58, destinazione "area rurale" ad uso orto, superficie di mq. 86,00

per i quali il perito estimatore della procedura ha operato una valutazione pari a complessivi euro 334.000,00. Si precisa che la procedura risulta proprietaria del 50% dei beni immobili di cui sopra ed il titolare della residua quota del 50% ha manifestato la propria disponibilità a consentire la vendita dell'intero immobile.

Si intende effettuare un'asta competitiva del lotto unico con modalità telematica asincrona nei modi previsti dal seguente:

BANDO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO
CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA

Il presente documento ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita di quanto infra descritto.

La vendita, con la modalità telematica asincrona, avrà luogo il 29 ottobre 2026 dalle ore 15,00 alle ore 16,00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

L'OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La presente vendita avrà ad oggetto il seguente lotto unico costituito dai seguenti beni immobili:

- immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1, censito al foglio 41 particella 95, subalterno 3, categoria D/10, zona censuaria 1, rendita euro 1.900,00 e area agricola censita al foglio 41, particella 76, costituito da:
 - magazzino al P.T. di mq. 333,99
 - tettoia (ex-fienile) al P. 1 di mq. 309,19
 - tettoia isolata in parte in muratura al P.T. di mq. 219,83 ed in parte in legno di mq. 115,77
 - area agricola di mq. 537,00
- immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1-2, censito al foglio 41, particella 95, subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 801,80, costituito da:
 - appartamento posto al P.T. ed al P. 1 di mq. 285,18 e balconi di mq. 23,24
 - cantina e C.T. poste al P.T. di mq. 68,66
 - sottotetto posto al P.2 di mq. 114,21
- terreno sito Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, censito al foglio 41, particella 9 e 58, destinazione "area rurale" ad uso orto, superficie di mq. 86,00.

Si precisa che la procedura risulta proprietaria del 50% dei beni immobili di cui sopra ed il titolare della residua quota del 50% ha manifestato la propria disponibilità a consentire la vendita dell'intero immobile.

La procedura non offre alcuna garanzia sul lotto unico, che verrà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo il criterio “*come visto e piaciuto*”, il tutto come meglio indicato e specificato nell’elaborato peritale predisposto dal geom. Tommaso Blandi.

OFFERTE D’ACQUISTO

L’offerta di acquisto, per l’intera proprietà, 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 sulla quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto intestato alla procedura; il manuale per la presentazione dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/it/documentation.page> 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 29 ottobre 2026 inviandola all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, ovverosia 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 c. 5 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 Controllata n. 38/2024 (IBAN IT41T0845010201000000034177). L’accredito deve pervenire, ovvero essere visibile sul conto corrente, entro e non oltre le ore 12,00 del 29 ottobre 2026 (con causale “*Liquidazione Controllata n. 38/2024 Lotto Unico – 29 ottobre 2026*”);
- 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 individuale o società;
- l’offerta non potrà essere presentata per persona o ente da nominare;
- nell’ambito della presente procedura competitiva non verrà consentito il pagamento rateale;
- 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).

Si applica:

- l’art. 275 c. 2 C.C.I.I. “*Il liquidatore ha l’amministrazione dei beni che compongono il patrimonio di liquidazione. Si applicano le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché di ogni altro vincolo*”;
- l’art. 216 C.C.I.I. (“*Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal giudice delegato. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore o dal delegato alla vendita. L’esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro*”);
- l’art. 217 C.C.I.I. (“*Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all’articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell’ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in*”).

presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito”).

MODALITÀ DI VENDITA

- Il prezzo base di vendita del Lotto Unico risulta essere pari ad euro 243.486,00 – di cui il 50% relativo alla procedura ed il residuo 50% in capo alla comproprietà – oltre iva di legge, oneri di trasferimento dei beni e per la cancellazione delle iscrizioni e delle formalità in capo ai beni.
- Viene concessa la possibilità di formulare offerte irrevocabili di acquisto pari ad almeno il 75% del valore a base d'asta.
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità sopra indicate.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno gestite tramite il portale www.astetelematiche.it con la modalità telematica asincrona che avrà luogo il 29 ottobre 2026 dalle ore 15,00 alle ore 16,00.
- La partecipazione degli offerenti alle udienze di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute 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 per ciascun lotto, 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 più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; 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 euro 5.000,00 (cinquemila/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.
- 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 entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante assegno circolare intestato a “Liquidazione Controllata n. 38/2024” da consegnare al curatore, presso il suo studio, ovvero tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT41T0845010201000000034177. 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.
- A seguito del pagamento del prezzo, nei 60 (sessanta) giorni successivi, si procederà al rogito di cessione presso un Notaio scelto dalla procedura. Tutti gli oneri di trasferimento (imposte, tasse, onorari notaio, etc) e per l'eventuale cancellazione di ipoteche e gravami insistenti sul bene, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.
- Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.
- Il mancato esatto pagamento del prezzo ed 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

Per concordare i tempi dell'eventuale visita del lotto unico contattare il curatore all'indirizzo di posta elettronica certificata cnlc382024@procedurepec.com mentre per informazioni di carattere tecnico contattare il perito della procedura geom. Tommaso Blandi (staff@studioblandi.com).

CLAUSOLE GENERALI

Il lotto oggetto di vendita verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi pertanto acquistato *“come visto e piaciuto”* da parte dell'acquirente aggiudicatario, che si assume ogni rischio in merito alla condizione giuridica e materiale e all'idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso.

La procedura cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia sul lotto ceduto e 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 del lotto venduto (anche non espressamente indicati in perizia) 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 risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

In caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo, gli aggiudicatari saranno considerati decaduti e la Procedura tratterà le cauzioni prestate, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso viene pubblicato, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, ed unitamente alla relazione peritale, il tutto almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

FORO COMPETENTE

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., 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.

Il liquidatore
Alberto Martines
