TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 06/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Paola Elefante

CURATORE: Dott. Alessandro Danni

SETTIMO AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA PUBBLICA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Il Curatore, Dott. Alessandro Danni, nominato con sentenza n. 12/2025 del Tribunale di Cuneo e autorizzato dagli Organi della Liquidazione giudiziale n. 06/2025,

PREMESSO CHE

- il Tribunale di Cuneo, con sentenza n. 12/2025, ha dichiarato l'apertura della Procedura di Liquidazione giudiziale n. 06/2025;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei Creditori, la Procedura intende effettuare un'asta competitiva pubblica con modalità telematica;

AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 09:30** procederà al sesto esperimento di vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita - senza garanzia e/o responsabilità alcuna della Procedura concorsuale e del Curatore - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano e deve intendersi vendita a corpo e non a misura.
I beni immobili che formano il lotto unico, pertanto, **verranno alienati e consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo il criterio "come visto e piaciuto" e l'acquirente** - esonerando la Liquidazione controllata e il Curatore da qualsivoglia responsabilità - **si assume ogni rischio in merito alla condizione giuridica e materiale e all'idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso dei beni oggetto della vendita forzata.**
Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
La Procedura concorsuale e il Curatore non sono responsabili del contenuto, della veridicità, della correttezza e della completezza delle informazioni e/o della documentazione fornita da terzi, che ciascun interessato, esonerando i primi da qualsivoglia responsabilità al riguardo, ha l'onere di verificare e di accertare.
L'acquirente - a propria cura e spesa, nel rispetto delle norme vigenti ed esonerando la Procedura e il Curatore da qualsivoglia responsabilità - dovrà provvedere ad ogni attività necessaria per lo smontaggio, per l'asporto, per il trasporto, per l'eventuale rottamazione e/o smaltimento del materiale presente presso il complesso immobiliare ceduto.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Il lotto unico, oggetto della presente vendita forzata, è composto dai seguenti beni immobili di piena proprietà siti in Ceva (CN):

BENE n. 1:
Trattasi d' immobile a destinazione d'uso artigianale sito nel Comune di Ceva (CN) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato ed al suo interno troviamo i seguenti ambienti:
- Piano sotterraneo: ampio magazzino e locale tecnico, riferimenti catastali Foglio 3, mapp. 275, sub. 6 (ex sub. 4);
- Piano sotterraneo (soppalco): piccolo Magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4);
- Piano terreno: magazzino, riferimenti catastali Foglio 3, mappale 275, sub. 6 (ex sub. 4); locale spogliatoio, bagno, riferimenti catastali Foglio 3, mappale 275, sub. 5 (ex sub. 4);
- Piano primo: ufficio allo stato grezzo, riferimenti catastali Foglio 3, mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4),
- Piano primo (tetto rialzato): ampio terrazzo, riferimenti catastali Foglio 3, mappale 275, sub. 6 (ex sub. 4).

I livelli sopra descritti sono collegati internamente da una scala in cemento armato, si specifica altresì che esternamente l'immobile risulta essere completato mentre al suo interno gli ambienti sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture. Esternamente all'edificio è stata realizzata una tettoia aperta su due lati la quale è stata edificata senza il rilascio di titoli autorizzativi (vedere capitolo specifico) la medesima è stata censita al Foglio 3, mappale 275, sub. 8. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carraio direttamente da pubblica via ed i confini sono materializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. Inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria.
Il BENE n. 1 è Identificato al catasto Fabbricati:
- Fg. 3, Part. 275, Sub. 5, Categoria F4
- Fg. 3, Part. 275, Sub. 6, Categoria C2
- Fg. 3, Part. 275, Sub. 7, Categoria E
- Fg. 3, Part. 275, Sub. 8, Categoria C7

e al catasto Terreni: Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano.

BENE n. 2:
Trattasi di deposito chiuso su tre lati sito nel Comune di Ceva (CN) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su un piano fuori terra ed al suo interno vi è un unico ambiente. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono materializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc… inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria.
Il BENE n. 2 è Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 3, Part. 275, Sub. 3, Categoria C7 e al catasto Terreni: Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano.

Allo stato attuale i beni immobili risultano liberi.
Il CTU ha stimato le spese per la regolarizzazione urbanistica dei beni in Euro 15.000,00 circa.
Sui predetti beni, oggetto di vendita forzata, sussistono formalità, vincoli e oneri.

Per visitare il lotto unico deve essere inviata una richiesta scritta all'indirizzo mail: danni.alessandro@gmail.com, **entro e non oltre il 12.01.2027**.

Per qualsivoglia ulteriore informazione in merito si rimanda integralmente alla relazione del CTU, la quale deve essere tassativamente vagliata dall'offerente.

Prezzo base: Euro 88.173,00 (ottantottomilacentosettantatrè/00) **oltre oneri di legge**
Offerta minima: Euro 66.130,00 (sessantaseimilaseicentotrenta/00) **oltre oneri di legge**
Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il Debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC 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. Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

a. Condizioni di ammissibilità formale

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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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, che potrà anche essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione giudiziale n. 06/2025, recante codice IBAN: **IT 16 C 08753 46480 0000 0060 1414**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto unico LG n. 06/2025", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le ore 12:00 del 19 GENNAIO 2027.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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

La gara si aprirà alle ore 09:30 del 20 GENNAIO 2027, subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 12:30 del 20 GENNAIO 2027.
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 del prolungamento.
Il giorno di 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, 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 cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a 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.

d. Termini di pagamento del prezzo
Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo è di massimo 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.
L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente della Liquidazione giudiziale n. 06/2025, recante codice IBAN: **IT 16 C 08753 46480 0000 0060 1414** specificando nella causale del bonifico "**saldo prezzo lotto unico LG n. 06/2025"**.
Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.
Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata alla Procedura concorsuale.
I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la Procedura concorsuale e il Curatore non rilasciano alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono **e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni immobili all'acquirente definitivo".**
Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 C.C.I. l'Ill.mo Giudice, 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, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, l'Ill.mo Giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della Procedura.

e. Trasferimento di proprietà
Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla Procedura concorsuale, con costi a esclusivo carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri relativi al trasferimento dell'immobile (tra cui la cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di qualsivoglia formalità pregiudizievole, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta).

3. PUBBLICITÀ

Il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto ammesso alla Procedura di liquidazione giudiziale e di eventuali terzi - sarà pubblicato almeno 30 giorni precedenti il termine perentorio di presentazione dell'offerta:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it unitamente alla relazione peritale;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. 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 ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: assistenza@astetelematiche.it
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura approfondita e integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- l'esonero della Procedura concorsuale e degli Organi della Procedura concorsuale da qualsivoglia responsabilità.

Cuneo / Mondovì lì, 03.11.2026

Il Curatore,
Alessandro Danni