TRIBUNALE DI CUNEO
Sezione Civile
Liquidazione Giudiziale n. 31/2025
Giudice Delegato dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore dott. Gianluca BOVETTI

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 31/2025, dott. Gianluca Bovetti, indice la procedura competitiva per la vendita del lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, costituito dai beni immobili siti nel Comune di Costigliole Saluzzo (CN) in Via Busca n.65/L di seguito descritto:

- Bene n° 1 – Ufficio, piano T, (Foglio 21, part. 229, sub 5, categoria A/10, sup.cat. 69 mq);
- Bene n° 2 – Magazzino, piano T, (Foglio 21, part. 229, sub 6, categoria C/2, sup.cat. 121 mq);
- Bene n° 3 – Appartamento, piani 1-2, (Foglio 21, part. 229, sub 7, categoria A/3, sup.cat. 99 mq);
- Bene n° 4 - Magazzino, piano 1, (Foglio 21, part. 229, sub 8, categoria C/2, sup.cat. 120 mq).

Tali beni risultano essere stati periziati dal geom. Francesco Pelazza in complessivi euro 149.000,00 (centoquarantanovemila/00), oltre eventuale IVA di legge, oneri per il trasferimento e per la cancellazione dei vincoli e dei pregiudizi insistenti sugli immobili.
Per tali beni non sono, allo stato, pervenute offerte irrevocabili di acquisto e, pertanto, **sarà possibile presentare offerte irrevocabili di acquisto le quali non potranno essere inferiori di oltre il 25% rispetto al prezzo base e, pertanto, non potranno essere inferiori ad euro 111.750,00 (centoundicimilasettecentocinquanta/00)**.
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 **9 dicembre 2026 dalle ore 10,00 alle ore 11,00** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**.

L'OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La presente vendita avrà ad oggetto il lotto unico costituito dai beni immobili di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 31/2025.
La procedura non offre alcuna garanzia sui beni costituenti il lotto unico, che verranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo il criterio "*come visto e piaciuto*", il tutto come meglio indicato e specificato nell'elaborato peritale predisposto dal geom. Francesco Pelazza.

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 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 dell'8 dicembre 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

Giudiziale n. 31/2025 (IBAN IT 75 L 03425 10200 CC0362001393). L'accredito deve pervenire, ovvero essere visibile sul conto corrente, entro e non oltre le ore 12,00 dell'8 dicembre 2026 (con causale "Liquidazione Giudiziale n. 31/2025 Lotto Unico immobiliare – 9 dicembre 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. 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*") e 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 il seguente: pari ad euro 149.000,00 (centoquarantanovemila/00) oltre eventuale iva di legge e oneri di trasferimento dei beni.
- **Le offerte irrevocabili di acquisto non potranno essere inferiori di oltre il 25% rispetto al prezzo base e, pertanto, non potranno essere inferiori ad euro 111.750,00 (centoundicimilasettecentocinquanta/00).**
- 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 9 dicembre 2026 dalle ore 10,00 alle ore 11,00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza 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, 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 1.000,00 (mille/00).

- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 2 (due) minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 2 (due) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla 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;
  - 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.
- Il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già depositata, oltre Iva se dovuta, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 31/2025" da consegnare al curatore, presso il suo studio, ovvero tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT 75 L 03425 10200 CC0362001393. Se il migliore offerente non provvederà al pagamento nel termine suindicato, perderà la cauzione versata e l'aggiudicazione verrà revocata.
- A seguito del pagamento del prezzo, nei 30 giorni successivi, si procederà al rogito di cessione presso un Notaio scelto dalla procedura. Tutti gli oneri di trasferimento (imposte, tasse, onorari notaio ecc.) e per l'eventuale cancellazione di ipoteche e gravami insistenti sul bene, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario (si precisa che, diversamente da quanto indicato nella perizia alla voce "*Oneri di cancellazione*", le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono integralmente a carico dell'aggiudicatario).
- Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.
- Tutte le spese inerenti alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 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.

PERIZIA

Come precedentemente indicato lo scrivente curatore rimanda integralmente alla perizia del geom. Pelazza, sottolineando, tra le altre cose, quanto segue:

- "*In occasione del sopralluogo è stato inoltre rilevato che il sistema di riscaldamento e raffrescamento mediante unità split, a servizio dei locali al piano terreno, risulta attualmente compromesso e non utilizzabile. Le relative unità esterne erano originariamente collocate sulla parete nord, all'interno della porzione di magazzino appartenente ad altra proprietà e confinante con il compendio oggetto di stima. Tali unità sono state rimosse in occasione della realizzazione, da parte della proprietà confinante, di una muratura divisoria a tutta altezza, oggetto di S.C.I.A. protocollo n. 2025/09068 del 04/11/2025. In precedenza le due porzioni di fabbricato risultavano comunicanti, in quanto la società (…) utilizzava in locazione anche il magazzino confinante. Il ripristino della funzionalità dell'impianto richiederà pertanto la verifica delle componenti esistenti e l'installazione di nuove unità esterne in posizione idonea, con i relativi collegamenti e adeguamenti impiantistici. Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore di stima del compendio*";
- "*L'immobile risulta occupato da terzi (…) con contratto di locazione non opponibile*".

VISITE

Per concordare i tempi dell'eventuale visita del lotto contattare il curatore all'indirizzo di posta elettronica certificata cnlg312025@procedurepec.com ovvero telefonicamente al numero 0171-690545, mentre per

informazioni di carattere tecnico contattare il perito della procedura geom. Francesco Pelazza (francesco.pelazza@geopec.it).

CLAUSOLE GENERALI

I beni costituenti il lotto 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 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 degli acquirenti, qualsiasi garanzia per vizi, difetti e/o difformità dei beni costituenti il lotto venduto per cattivo funzionamento o per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative 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 tratterrà 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 presente avviso 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. 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 del presente avviso di vendita e della relazione di stima, nonché l'accettazione integrale delle condizioni in essi previste.

Il curatore
Gianluca Bovetti