TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

Procedura di liquidazione dei beni n. 11/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Cerutti, liquidatore giudiziale della procedura indicata in epigrafe, con studio in Cuneo, Via Roma 55,
vista l'approvazione da parte del programma di liquidazione da parte dei creditori e l'autorizzazione in data 02/09/2025 del Signor Giudice delegato ad eseguire gli atti ivi indicati, fra cui la vendita dei beni immobili mediante procedure competitive,
propone la vendita dei seguenti immobili, corrispondenti al:

Lotto 1 - Beni immobili

Comune di Caraglio

Quota di proprietà di 35/100 sui seguenti immobili:

- **foglio 50, particella 341**, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 36,15, piani T-1-2, indirizzo Via Serranone n. 21-23-25;
- **foglio 50, particella 342**, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 25,56, piani T-1-2, indirizzo Via Serranone n. 19.

Gli immobili costituiscono due unità immobiliari con collegamento interno e consistono, in sintesi, in locali distribuiti sui piani terreno, primo e secondo, con balconi e pertinenze esterne.
L'immobile versa in cattive condizioni manutentive e necessita di una ristrutturazione integrale; gli impianti risultano pressoché inutilizzabili.

Prezzo base Euro 10.000,00
Offerta minima Euro 7.500,00
Rialzo minimo Euro 500,00

Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet del Tribunale di Cuneo - www.tribunale.cuneo.it nonché sul sito internet https://www.astegiudiziarie.it, cui si fa pieno e incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 a partire dalle 10,00**, si procederà alla

vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
mediante la piattaforma www.astetelematiche.it

dei beni immobili sopra descritti.

Condizioni della vendita

Chi risulterà il migliore offerente ad esito della procedura di cui agli artt. 275 e 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII), dovrà presentarsi presso il Notaio indicato dal liquidatore giudiziale entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione per la stipula dell'atto di cessione immobiliare.
L'importo versato a titolo di cauzione verrà detratto dal prezzo offerto.
Si precisa che l'aggiudicazione non comporterà per la procedura, né per il liquidatore giudiziale, alcun obbligo di stipulazione dell'atto, e non determinerà in capo all'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento del danno, in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.
Si precisa, inoltre, che il Giudice delegato della procedura potrà, qualora ricorrano gravi motivi, sospendere le operazioni di vendita ex artt. 275 e 217 del CCII, nonché impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.
Tutte le spese della presente vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) dell'i.v.a. (se dovuta), delle spese ed imposte di registrazione, imposte ipotecarie e catastali, imposte di bollo, oneri notarili, spese di cancellazione trascrizioni pregiudizievoli, etc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate a saldo direttamente al liquidatore giudiziale e/o al Notaio rogante non oltre stipulazione dell'atto di vendita.
La cessione degli immobili è una vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo.
L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel compendio immobiliare, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in alcun atto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, pertanto, con la propria offerta accetta di rinunciare a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno od alla riduzione del prezzo, esonerando la procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto di vendita.
Il pagamento del prezzo dovrà avvenire prima della sottoscrizione dell'atto di vendita o del trasferimento di proprietà, che dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge ed in particolare del CCII.

Disciplina edilizia/urbanistica

Le unità immobiliari e i terreni in comproprietà sono meglio descritte ed individuate nella perizia redatta il 14/08/2026 dal Geom. Adriano Renaudi, che si invita a prendere visione.
Le unità immobiliari in comproprietà sono meglio descritte ed individuate dalla visura catastale allegata alla perizia.

Possesso

I debitori ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene. L'unità è libera.

Custodia

Si precisa che qualunque soggetto interessato potrà prendere visione degli immobili, previo appuntamento da richiedersi presso lo studio del liquidatore giudiziale, Cristina Cerutti, Via Roma n. 55, Cuneo, telefono 0171-1935323, e-mail cristina.cerutti@studiocommercialisticn.it , mail pec: cristinacerutti@legalmail.it, ovvero anche tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/); **si avvisa che non è possibile accedere all'interno del bene in quanto pericoloso e pericolante.**

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato) con procura speciale redatta nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, e raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica";
- oppure dal portale **www.astegiudiziarie.it,** cliccando sul tasto **"Partecipa su ASTETELEMATICHE.IT**", si verrà re-indirizzati al Portale delle Vendite Pubbliche e da qua compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità sotto specificate, unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Se l'invio avviene da una casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) *normale* l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Se, invece, l'offerta è inviata mediante casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) *per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo (escluso il sabato e festivi) antecedente a quello dell'udienza di vendita. 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 di acquisto deve riportare i seguenti dati:

1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile, allegandola all'offerta, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); residenza, domicilio, recapito telefonico;

1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
5) il referente della procedura (ossia il liquidatore giudiziale);
6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base. L'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
9) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerta sarà **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
10) un recapito di telefonia fissa o mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata *normale* (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:
* nel caso di:
- persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della 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);
- società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

* la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
* 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 7, del D.M. n. 227/2015);
* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica*, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di liquidazione controllata "PROCEDURA 11/2025" al seguente **IBAN: IT87W0839746010000000026049, presso l'istituto di credito: C.R.A. DI BOVES - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CN) SCRL .**
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.
Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione – lotto n. 1", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta presentata è irrevocabile; essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CCII.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.astetelematiche.it** .

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, come sopra stabilite.

Coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto parteciperanno all'udienza di vendita connettendosi alla piattaforma www.astetelematiche.it .

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta, una username e una password per accedere al portale e poter partecipare alla vendita del bene di interesse. Il liquidatore giudiziale procederà con l'apertura delle buste telematiche e le offerte verranno rese note agli offerenti presenti.

Il liquidatore giudiziale verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (cosiddetta offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il liquidatore giudiziale procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** il liquidatore giudiziale, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno dalle ore 10,00 del giorno 15 dicembre 2026, con inizio dopo l'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 10,00 del 16 dicembre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

All'esito della gara il liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

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.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato alla procedura con la seguente dicitura (**PROCEDURA N. 11/2025).**

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente e la cauzione verrà trattenuta.

Per i beni immobili l'aggiudicatario si impegna a sottoscrivere l'atto di trasferimento presso il notaio indicato dal liquidatore giudiziale entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, nella data stabilita dal

liquidatore giudiziale medesimo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare al liquidatore giudiziale od al Notaio rogante le somme per far fronte alle spese di trasferimento della proprietà ed a quelle di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sugli immobili.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario, presso l'istituto bancario C.R.A. DI BOVES - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CN) SCRL alle coordinate bancarie sopra specificate, almeno due giorni prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento.

Tutte le spese relative al trasferimento della proprietà, quelle dell'atto di cessione immobiliare comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) dell'i.v.a.(se dovuta), delle spese ed imposte di registrazione, imposte ipotecarie e catastali, imposte di bollo, oneri notarili, etc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate a saldo direttamente al liquidatore giudiziale od al Notaio non oltre la stipula dell'atto di trasferimento.

Pubblicità

Stante il contenuto valore dei beni posti in vendita, non verrà effettuata la pubblicità sugli organi di stampa. Il liquidatore giudiziale provvederà a rendere pubblica la suddetta vendita almeno 30 giorni prima ed a garantire la massima partecipazione mediante pubblicazione del bando di vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP, sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sul sito www.astegiudiziarie.it, con pubblicità da effettuarsi una sola volta, con le modalità stabilite dal Tribunale di Cuneo.

*****

Maggiori **informazioni** saranno fornite a chiunque vi abbia interesse dal liquidatore giudiziale (**telefono 0171-1935323**) e-mail cristina.cerutti@studiocommercialisticn.it .

****

Per **assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica** gli interessati possono contattare:
Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

*****

Cuneo, 2 novembre 2026

Il liquidatore giudiziale
Cristina Cerutti

