

TRIBUNALE DI CUNEO
Giudizio di divisione R.G. Es. n.1168/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA MISTA

*** **

La sottoscritta AVV. CARLA BONGIOANNI, con studio in Mondovì, Via F. Vigo n.6 - delegata per le operazioni di vendita relative al giudizio di divisione n.1168/19, giusta ordinanza emessa dal Giudice R. Berardi con ordinanza del 23.11.2023 –

AVVISA

che il giorno **22.01.2026 ore 15,00** presso il suo studio in Mondovì, Via F. Vigo n.6, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., del seguente bene immobile:

LOTTO PRIMO

Comune di Borgo San Dalmazzo – C.so Caduti sul Lavoro n.3 –

Quota 1/1 piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento - facente parte di fabbricato (corpo 1) composto di soli due alloggi (di cui uno estraneo alla presente vendita) - che si sviluppa su quattro piani ed è composto come segue:

al piano interrato, due cantine

al piano terreno, locale abitativo/tavernetta e bagno

al piano primo, cucina, disimpegno, una camera e un bagno, oltre ad un balcone sul quale affacciano tutti i vani, ad eccezione della cucina

al piano secondo, locale sottotetto suddiviso in due vani ed accessibile da botola

L'ingresso alla predetta unità abitativa avviene attualmente sia da Corso Barale sia dal cortile interno retrostante (bene Y), comune anche ai fabbricati di cui al lotto secondo.

Sono presenti gli impianti elettrico, sanitario e termico, tutti privi delle certificazioni di conformità.

Autorimessa facente parte di un più ampio fabbricato posto all'interno del predetto cortile comune (bene Y).

Il cespite, piuttosto datato, è fornito di porta basculante metallica e del solo impianto elettrico, peraltro privo delle certificazioni di legge.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Dalmazzo:

F.15 part.724 sub.12 – graffata con part.321 sub.2 - cat. A/3, cl.2, cons.5,5 vani, piani 1S-T-1-2, rendita Euro 247,12 – Via Caduti del Lavoro n.3 (alloggio)

F.15 part.724 sub.10 bene comune non censibile, area adibita a giardino, comune all'unità abitativa in questione e ad altri cespiti di cui al Lotto II.

F.15 part.724 sub.14 cat. C/6, cl.5, cons.14 mq., piano T, rendita Euro 60,01 (autorimessa)

COERENZE

L'appartamento predetto è posto ai seguenti confini: Corso Barale, particella 724 a due lati, part.321 sub.1

L'autorimessa confina a tre lati con l'area cortilizia (bene Y – sub.10) e con

l'autorimessa adiacente (sub.15).

STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di trasferimento risultano liberi

PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti in proprietà agli odierni intestatari (per la quota di 1/6 ciascuno) in virtù di:

-denuncia di successione del 19/05/2012 protocollo n. CN0470844 in atti dal 20/12/2012 Registrazione: UU Sede: CUNEO Volume: 9990 n: 2137 del 18/12/2012;

-verbale di attribuzione quote per divisione del 07.02.2019 trascritto a Cuneo il 05.03.2019 ai nn.2027/1554 (intestazione di alcuni beni – non oggetto dell'attuale vendita - in proprietà esclusiva ad un solo erede e ricalcolo delle quote di spettanza agli altri eredi – 1/5 ciascuno – per i beni di cui alle part.724 subb.ni 4, 5, 2, 12, graff. con part.321 sub.2, e 13).

-accettazione espressa di eredità del 07.02.2019 trascritta il 14.03.24 ai nn.2430/2027.

-accettazione tacita di eredità attestata il 01.02.2024 trascritta il 14.03.24 ai nn.2429/2026.

REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI

I fabbricati abitativi oggetto di trasferimento sono stati costruiti antecedentemente il 01.09.1967 e successivamente sono stati interessati da interventi per i quali è stata depositata presso il competente Comune di Borgo San Dalmazzo:

1. Autorizzazione Edilizia n.37 del 28.02.1985 ristruttur. abitazione sub.724 sub 12 graffato;
2. Abitabilità 3-1981 del 30.07.1985;

Rispetto ai provvedimenti comunali risultano esserci difformità costruttive, consistenti nel diverso posizionamento dei tramezzi interni.

Tale difformità potrà essere agevolmente regolarizzata tramite presentazione di apposita CILA postuma.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale è sito l'appartamento oggetto di vendita risulta ricompreso dal vigente Piano Regolatore del Comune di Borgo San Dalmazzo in area 4R4.5 "Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione", area normata dall'art.14 delle N.T.A. del P.R.G.C..

CONDIZIONI ECONOMICHE:

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 150.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 112.500,00**)

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 5.000,00.

LOTTO SECONDO

Comune di Borgo San Dalmazzo – C.so Barale n.76/A –

Quota 1/1 piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILE

Corpo di fabbrica di ampie dimensioni prospiciente Corso Barale e dotato di cortile privato con accesso dalla Via Villar.

L'immobile – che si distingue in due corpi principali, l'uno che si può definire

centrale (corpo 2) in quanto posto nel mezzo e l'altro posto in adiacenza al predetto, di forma più allungata (corpo 3) - si compone di diversi locali adibiti ad utilizzi differenti e posti su vari livelli, secondo la disposizione che si andrà a descrivere con riferimento ad ogni piano.

Piano sotterraneo

Sono presenti tre cantine poste a ridosso del terrapieno di C.so Barale (pertinenziali ad altrettante unità immobiliari e precisamente ai beni sub A), B) e F), oltre a retrostante locale caldaia ed altro ampio vano ad uso rimessa interrata e deposito, il tutto allo stato grezzo (accatastato unitamente al laboratorio sovrastante – bene sub C) con grande accesso da un portone in vetro e metallo che si apre sul cortile e si raggiunge percorrendo una rampa in calcestruzzo.

Piano terreno

Sono presenti due locali prospicienti C.so Barale, il primo (sub A) accatastato come negozio (composto di un vano principale e di vani retrostanti, oltre ad un bagno), mentre il secondo (sub B) è accatastato come deposito (pur avendo le caratteristiche per essere riconvertito anch'esso in locale commerciale); al medesimo piano ed in posizione arretrata rispetto al locale deposito è, inoltre, presente un ampio laboratorio (sub C);

lateralmente all'ingresso di quest'ultimo è, poi, presente un locale porticato, anch'esso destinato a deposito (sub D);

al medesimo livello sono, infine, presenti due aree: l'una adibita a cortile ed al passaggio (sub X), l'altra adibita a giardino (Y), sulla quale insiste un basso fabbricato (sub H) suddiviso in tre vani destinati ad autorimesse (delle quali l'una – sub.14 – fa parte del lotto I, mentre le altre due – subb.ni 15 e 16 - fanno parte del presente lotto); altre tettoie e/o manufatti presenti nella medesima area sono state realizzate in assenza delle prescritte concessioni comunali e dovranno essere rimosse (come si specificherà infra).

Piano primo

Sono presenti due unità abitative, delle quali la prima (sub E) è ubicata in posizione centrale (sovrastante il negozio) ed è costituita da un ampio soggiorno, cucina, camera, disimpegno, balcone e terrazzo, mentre la seconda (sub F) è composta da un ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, ripostiglio, balcone su C.so Barale, ed un ampio terrazzo (in parte coperto da un portico a struttura metallica) con vista sul cortile interno. Completa tale proprietà, la cantina pertinenziale posta al piano sotterraneo, già descritta, ed una zona sottotetto di cui si dirà infra. Entrambe le unità abitative predette hanno finiture molto datate ed usurate. Le caldaie autonome poste a servizio di ciascuna unità si presentano particolarmente vetuste.

Piano secondo

Sono presenti un ampio sottotetto allo stato grezzo (accatastato unitamente all'alloggio sub F) ed una mansarda (di realizzazione più recente rispetto al resto del fabbricato) composta di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed un ampio terrazzo (sub G).

Tutti gli impianti – pur presenti all'interno del fabbricato e nelle sue singole parti – sono obsoleti e privi del certificato di conformità.

Beni comuni non censibili

Oltre ai beni di cui sub X e Y, completano la proprietà altri beni comuni a più unità immobiliari e precisamente vano scala comune ai negozi ed agli alloggi soprastanti (sub **J**) e la rampa di accesso al locale interrato adibito a deposito/rimessa (sub **Z**)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Dalmazzo:

Bene sub **A**) - F.15 part.724 sub.13 cat. C/1, cl.9, cons.85 mq, sup.87 mq., piani 1S-T, rendita Euro 1.584,75 (locale negozio a piano terreno e cantina a piano sotterraneo)

Bene sub **B**) - F.15 part.724 sub.3 cat. C/2, cl.2, cons.55 mq., sup.57 mq., piani 1S-T, rendita Euro 73,85 (locale deposito a piano terreno e cantina a piano sotterraneo)

Bene sub **C**) - F.15 part.724 sub.4 cat. C/3, cl.3, cons.265 mq., sup.292 mq., piani 1S-T, rendita Euro 424,27 (locale laboratorio a piano terreno e locale deposito deposito/rimessa a piano sotterraneo)

Bene sub **D**) - Bene sub A) F.15 part.724 sub.6 cat. C/2, cl.1, cons.52 mq., sup. 56 mq., piano T, rendita Euro 59,08 (locale porticato uso deposito)

Bene sub **E**) - F.15 part.724 sub.17 cat. A/3, cl.2, cons.3,5 vani, sup.81 mq., piano 1, rendita Euro 157,26 (alloggio a piano primo)

Bene sub **F**) - F.15 part.724 sub.5 cat. A/2, cl.2, cons.6 vani, sup.154 mq., piani 1S-1-2, rendita Euro 449,32 (alloggio a piano primo, oltre a cantina in piano sotterraneo e sottotetto in piano secondo)

Bene sub **G**) - F.15 part.724 sub.18 cat. A/3, cl.1, cons.2,5 vani, sup. 43 mq., piano 2, rendita Euro 45,54 (alloggio mansardato in piano secondo)

Beni sub **H**)

F.15 part.724 sub.15 cat. C/6, cl.5, cons.13 mq., piano T, rendita Euro 55,73 (autorimessa)

F.15 part.724 sub.16 cat. C/6, cl.5, cons.14 mq., piano T, rendita Euro 60,01 (autorimessa)

Bene sub **Y**) - F.15 part.724 sub.1 bene comune non censibile, area adibita a cortile

Bene sub **X**) - F.15 part.724 sub.10 bene comune non censibile, area adibita a giardino

Bene sub **J**) - F.15 part.724 sub.2 bene comune non censibile, vano scala comune

Bene sub **Z**) - F.15 part.724 sub.11 bene comune non censibile, rampa di accesso al piano sotterraneo

COERENZE

Il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: Via Barale, particelle 1851 e 445, Via Villar, Via Caduti sul Lavoro.

STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di trasferimento risultano liberi.

PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti in proprietà agli odierni intestatari in virtù di:

-denuncia di successione del 19/05/2012 protocollo n. CN0470844 in atti dal 20/12/2012 Registrazione: UU Sede: CUNEO Volume: 9990 n: 2137 del 18/12/2012 (intestazione di 1/6 a favore di ciascun erede).

-verbale di attribuzione quote per divisione del 07.02.2019 trascritto a Cuneo il 05.03.2019 ai nn.2027/1554 (intestazione di alcuni beni – non oggetto dell'attuale vendita - in proprietà esclusiva ad un solo erede e ricalcolo delle quote di spettanza agli altri eredi – 1/5 – per i beni di cui alla part.724 subb.ni 4, 5, 2, 12, graff. con part.321 sub.2, e 13.

-accettazione espressa di eredità del 07.02.2019 trascritta il 14.03.24 ai nn.2430/2027.

-accettazione tacita di eredità attestata il 01.02.2024 trascritta il 14.03.24 ai nn.2429/2026.

REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI

I fabbricati abitativi oggetto di trasferimento sono stati costruiti successivamente al 01.09.1967 sulla base dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal competente Comune di Borgo San Dalmazzo:

Corpo 2 (centrale)

1. Licenza 13-1973 Sistemazione negozio e abitazione (subb.ni 13, 17 e 18);
2. Concessione edilizia n.3 del 26.01.1981 (sub. 13-17 e negozio, alloggio e mansarda);
3. Condono 130 - Conc. in sanatoria 220, 221, 222 - 1989 - N.3 autorimesse;
4. Abitabilità e Concessione edilizia Condono 32 Sanatoria 91 del 30.08.1996 Mansarda.

Corpo 3 (lungo)

5. Licenza di costruzione per demolizione e ricostruzione n.211 del 11.07.1968 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
6. Abitabilità 211 del 25.03.1971 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
7. Condono 131 - Conc. in sanatoria 192-1989 Tettoia – portico;
8. Autorizzazione edilizia 173-1991 Rifacimento tetto tettoia-portico;

Secondo quanto rilevato ed appurato presso il Comune di Borgo San Dalmazzo dal C.T.U. (Geom. Carlevaris Andrea) sono presenti alcune irregolarità/difformità, la cui eliminazione e/o regolarizzazione è possibile tramite presentazione di idonee pratiche in sanatoria, il cui costo (approssimativamente calcolato in circa Euro 35.000,00) è già stato tenuto in considerazione e defalcato dal valore complessivo attribuito ai beni in sede di valutazione.

Le difformità rilevate possono individuarsi come segue:

Corpo 2

- Modifiche interne alle partizioni;
- Alterazioni delle aperture;
- Realizzazione di veranda interna non autorizzata;
- Terrapieno adiacente al locale seminterrato (ora adibito a locale tecnico);
- Chiusura di vano scala esterno di accesso al negozio a piano terra;
- Modifica della scala di ingresso posteriore al negozio.

Corpo 3

- Mancata rappresentazione del piano sotterraneo (cantina e locale tecnico), sotto al corpo 2

- Differenze nelle dimensioni, posizione e conformazione del vano scala comune (J)
- Ampliamento dell'abitazione al piano primo (sub.5) sopra il laboratorio;
- Laboratorio/magazzino al piano terreno realizzato con dimensioni difformi;
- Variazione nelle aperture esterne;
- Presenza di rampa carrabile di accesso al piano interrato;
- Modifiche interne e ampliamento del terrazzo/copertura del laboratorio (sub.5);
- Presenza di porticato con pilastri metallici al piano primo.

Per ogni più specifica descrizione delle irregolarità presenti nel corpo di fabbrica in questione, si rimanda alle note integrative del C.T.U., alle quali si fa integrale richiamo.

Alcuni beni fisicamente posti all'interno del presente lotto – specificatamente i manufatti posti al piano terreno ed identificati con i numeri di subalterno 7, 19 e 20 – sono stati realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie e non sono sanabili, di talché non formano oggetto di trasferimento e saranno demoliti dagli odierni venditori, successivamente all'intervenuto trasferimento della proprietà del lotto, sulla base delle esigenze dell'aggiudicatario e delle indicazioni che verranno fornite dall'Ufficio tecnico del Comune di Borgo San Dalmazzo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale è sito l'appartamento oggetto di risulta ricompreso dal vigente Piano Regolatore del Comune di Borgo San Dalmazzo in area 4R4.5 "Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione", area normata dall'art.14 comma 3 lett.h) delle N.T.A. del P.R.G.C..

CONDIZIONI ECONOMICHE:

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 650.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 487.500,00**)

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 5.000,00.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché 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 è a corpo e non a misura. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it e www.giustizia.piemonte.it.

VISITA DELL'IMMOBILE

La visita dell'immobile potrà essere possibile previo contatto con il Professionista delegato, ai recapiti indicati in calce al presente atto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21 gennaio 2026**.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);
 - per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede

sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.

e) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

f) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

A) Deposito di offerta cartacea

L'offerta contenente i dati predetti (il modulo prestampato è disponibile presso il sottoscritto delegato) deve essere corredata di marca da bollo da Euro 16,00, della documentazione precitata - sub d) ed e) - nonché della contabile attestante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario con causale *Versamento cauzione*, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo), a titolo di cauzione (le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico, per ragioni di privacy, saranno fornite agli interessati direttamente dal Professionista Delegato).

Quando l'offerta venga presentata da più persone, dovranno essere compilati tanti moduli quanti sono gli offerenti ed allegati i documenti richiesti per ognuno, con la precisazione che la marca da bollo andrà applicata una sola volta, trattandosi di unica offerta.

Tutti i predetti documenti dovranno essere inseriti in una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotati esclusivamente la data della vendita ed il nome del professionista delegato che vi presiederà. Al momento del suo deposito, sulla busta verranno, altresì, annotate le generalità del soggetto che materialmente ha provveduto alla consegna della stessa.

B) Deposito di offerta telematica

In alternativa alla modalità dianzi esplicata, gli interessati potranno, a loro scelta, depositare l'offerta di acquisto in via telematica, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, www.astetelematiche.it e seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, e 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, deve essere sottoscritta digitalmente

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 per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta 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 state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al sottoscritto delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione sul conto corrente intestato alla procedura (le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico, per ragioni di privacy, saranno fornite agli interessati direttamente dal Professionista Delegato). Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

L'offerta presentata – sia in forma cartacea sia in forma telematica - è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno dianzi indicato si procederà all'apertura delle buste, sia quelle cartacee sia quelle pervenute telematicamente.

Coloro che hanno depositato un'offerta cartacea partecipano personalmente innanzi al Professionista delegato, il quale provvederà all'inserimento di tali offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica partecipano alle

operazioni di vendita collegandosi al portale www.astetelematiche.it. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al Professionista Delegato.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti presenti – personalmente o telematicamente - sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente e non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. La gara verrà disposta anche in caso di più offerte tutte inferiori rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi 2 minuti dall'ultimo rilancio.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee, i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti la professionista delegata saranno riportati da quest'ultima nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.

Terminate le operazioni di vendita la professionista delegata procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara. a chi ha fatto la migliore offerta: se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione (o mancata presenza in studio) dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri dianzi esposti. In presenza di istanze di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione (il pagamento anticipato rispetto alla scadenza del suddetto termine massimo, consentirà all'aggiudicatario di vedere anticipata l'emissione del decreto di trasferimento e di ottenere più celermente il trasferimento della proprietà).

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Professionista Delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal Delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno all'uopo fornite.

*** **

Tutto ciò premesso, il Professionista Delegato.

CONVOCA

fin d'ora le parti - per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma

dell'art. 591 c.p.c..

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

DA' ATTO

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese dell'attore mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese dell'attore mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta dell'attore;

che è a carico dell'attore altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

ORDINA

All'attore di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.** sul c/c 000000147C00 presso CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE, Ag. 2, Viale Della Libertà, Livorno – **Iban IT 66 J 06160 13902 000000147C00**), con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell'anno del procedimento.

AVVERTE

che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art.631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

*** **

Tutte le attività che a norma degli artt.571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio dell'avv. Carla Bongioanni in Mondovì, Via Vigo n.6 (tel. 0174.47656/339.7396585 – Email: info@avvcarlabongioanni.it), ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti

recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00).

*** **

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

*** **

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria alle parti che non hanno eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.

Mondovì, 22 ottobre 2025

La professionista delegata
Avv. Carla Bongioanni