

STUDIO LEGALE

Avv. CARLO GALVAGNO

piazza Santarosa 8 – 12038 - SAVIGLIANO (CN) – Tel. 0172 712537
via Oddino Morgari 31 – 10125 – TORINO – Tel. 011 6599708
email segreteria@studiogalvagno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva R.G.E. 58/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data vendita 15/04/2025 – ore 14:30

ASTE
GIUDIZIARIE®

Termine deposito offerte 14/04/2025 – ore 12:00

*** **

Il sottoscritto Avv. Carlo Galvagno, con studio in Savigliano, piazza Santarosa n. 8, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n. 58/2024, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. R. Magri con ordinanza del 18/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno 15/04/2025 alle ore 14:30

procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.,

in modalità telematica asincrona tramite il portale del gestore della vendita

www.astetelematiche.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

nel Comune di CUNEO (CN), nel complesso condominiale denominato "Condominio Toralba", con e accesso dalla via Federico Mistral n. 29, e all'interno di esso nella palazzina identificata a catasto con il numero 275 del foglio 77, piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo oltre a cantina, magazzino e tre aree esterne di pertinenza (beni infraindicati da 1 a 6), nonché quota di comproprietà pari a 6/72 di aree urbane ad uso verde condominiale (beni infraindicati da 7 a 14), e precisamente:

BENE 1 – con accesso dal vano scala comune, piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo disposta su tre piani (interrato, terreno e primo) collegati tra loro con scala interna, così composta:

- al piano interrato, tavernetta e sgombero, alle coerenze vano scala comune, ripostiglio, cantina stessa proprietà (bene 2), sottosuolo dell'area urbana di pertinenza stessa proprietà (bene 4), altra proprietà mappale 274;

- al piano terreno, ampio soggiorno, sevizio, lavanderia, cucina, terrazzo su giardino di pertinenza, alle coerenze vano scala comune, ascensore, magazzino stessa proprietà (bene 3), altra proprietà mappale 276, area urbana di pertinenza stessa proprietà (bene 4), altra proprietà mappale 274;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- al piano primo, disimpegno, quattro camere, tre ripostigli, una cabina armadi, due bagni, ampio balcone, alle coerenze vano scala comune, ascensore, altra proprietà mappale 276, vuoto su area urbana di pertinenza stessa proprietà (bene 4), altra proprietà mappale 274;

il tutto così censito al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 6, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 3, vani 10,5, rendita euro 1.084,56, superficie totale: 308 mq., superficie totale escluse aree scoperte 294 mq. Si dà atto che l'attuale situazione catastale deriva dalla variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/12/2024, Pratica n. CN0303117, in atti dal 12/12/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5264090.10/12/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 303117.1/2024) e che prima della suddetta variazione l'unità immobiliare era così censita: foglio 77, num. 275, sub. 6, z.c. 1, cat. A/1, classe 2, vani 10,5, rendita euro 1.843,75, superficie totale: 263 mq., superficie totale escluse aree scoperte 254 mq. a seguito di classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (DM 701/94).

BENE 2 – al piano seminterrato, piena proprietà di un locale ad uso cantina con annesso bagno e disimpegno (subalterno 5), collegata all'unità immobiliare sovraindicata (bene 1), alle coerenze terrapieno, vano scala comune, stessa proprietà, altra proprietà, così censito al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 36 mq., rendita euro 48,34;

BENE 3 – al piano terreno, con accesso dall'esterno tramite portone ed accesso interno dal vano scala comune, piena proprietà di un locale ad uso magazzino (subalterno 7), alle coerenze area urbana, vano scala comune, altra proprietà, stessa proprietà sovraindicata (bene 1), così censito al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 7, cat. C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita euro 11,03;

BENE 4 – al piano terreno, sul lato sud, piena proprietà di area urbana adibita a giardino pertinenziale dell'abitazione sovraindicata (bene 1), alle coerenze area urbana mappale 276, mappale 42, area urbana mappale 274, così censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 10, cat. F/1, senza rendita;

BENE 5 – al piano terreno, sul lato nord, piena proprietà di area urbana antistante ad una porzione del soggiorno dell'abitazione sovraindicata (bene 1), alle coerenze vano scale comune, stessa proprietà (abitazione), area urbana mappale 274, così censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 11, cat. F/1, senza rendita;

BENE 6 – al piano terreno, sul lato nord, piena proprietà di area urbana antistante il magazzino sovraindicato (bene 3), alle coerenze stessa proprietà (magazzino), area urbana mappale 276, mappale 40, così censita al catasto fabbricati del comune di Cuneo: foglio 77, num. 275, subalterno 12, cat. F1, senza rendita;

BENE 7 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 148,128,42,26,49,145, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 126, frutteto, classe 2, consistenza 1929 mq., rendita euro 46,82;

BENE 8 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 148,42,126, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 128, vigneto, classe unica, consistenza 1438 mq., rendita euro 10,77;

BENE 9 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 286,5,7,346,342,126,49,290, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 145, prato irriguo, classe 4, consistenza 4977 mq., rendita euro 23,13;

BENE 10 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 40,49,126,42, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 26, seminativo irriguo o seminativo irrigato arborato, classe 2, consistenza 740 mq., rendita euro 7,07;

BENE 11 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 40,5,145,290, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 286, vigneto, classe unica, consistenza 415 mq., rendita euro 3,11;

BENE 12 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 269,286,49,26, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 40, orto irriguo, classe 1, consistenza 3679 mq., rendita euro 140,60;

BENE 13 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 270,40,26,126,128, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 42, orto irriguo, classe 1, consistenza 1421 mq., rendita euro 54,31;

BENE 14 – quota di comproprietà pari a 6/72 di terreno agricolo ad uso area verde condominiale, alle coerenze mappali 145,126,26,40, così censito al catasto terreni del comune di Cuneo: foglio 77, mappale 49, vigneto, classe unica, consistenza 671 mq., rendita euro 5,02.

COERENZE E DATI CATASTALI

Le coerenze e i dati catastali si trovano sopra indicati in corrispondenza di ciascun bene.

Si informa che l'attuale situazione catastale del BENE 1 deriva dalla variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/12/2024, Pratica n. CN0303117, in atti dal 12/12/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5264090.10/12/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 303117.1/2024) e che prima della suddetta variazione l'unità immobiliare era così censita: foglio 77, num. 275, sub. 6, z.c. 1, cat. A/1, classe 2, vani 10,5, rendita euro 1.843,75, superficie totale: 263 mq., superficie totale escluse aree scoperte 254 mq. a seguito di classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (DM 701/94).

**** **

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

PREZZO BASE: **Euro 472.000,00.**

OFFERTA MINIMA: **Euro 354.000,00** (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 5.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto,

da versare con bonifico sul conto corrente presso Banca UNICREDIT spa, intestato alla procedura "ESEC IMMOB 58/2024 TRIBUNALE DI CUNEO AVV. GALVAGNO CARLO", IBAN IT30V0200801048000107285548

**** **

PROVENIENZE

Per i beni 1 e 3 e per la quota di 2/3 dei beni 4-5-6: atto di conferimento di beni in società a rogito notaio Ivo Grosso in data 3/5/2005, rep. 76693, trascritto a Cuneo il 22/5/2005, ai numeri 5360/4060, le cui condizioni, clausole, pesi ed oneri, si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Per il bene 2 e per la quota di 1/3 dei beni 4-5-6: atto di compravendita a rogito notaio Ivo Grosso in data 3/5/2005, rep. 76694, trascritto a Cuneo il 18/5/2005, ai numeri 5151/3902, le cui condizioni, clausole, pesi ed oneri, si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

In particolare si dà atto che le aree urbane identificate come beni 5 e 6 (particelle 275/11 e 275/12) sono gravate di servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato a favore del proprietario della particella 275/4 (alloggio all'ultimo piano della medesima palazzina).

REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, nonché per lo stato di occupazione, si rinvia alla perizia in atti, di cui si riportano i dati significativi al riguardo.

Per la realizzazione dello stabile:

- LICENZA EDILIZIA n.830 del 16/11/1968.
- LICENZA EDILIZIA n.835 del 25/11/1968 per demolizione di fabbricati esistenti.
- LICENZA EDILIZIA n.84 del 23/01/1980 per variante alle precedenti.

In merito solo agli immobili oggetto di esecuzione:

- DIA prot.15012 del 24/05/1996 intestata a S.S. PROGETTO per sostituzione n.3 serramenti esistenti con altri con dimensioni modificate.
- DIA prot.32402 del 22/12/2000 intestata a S.S. PROGETTO per nuova distribuzione interna, opere di finitura e impiantistica di unità immobiliare esistente.
- DIA prot.17078 del 19/06/2001 intestata a S.S. PROGETTO per recinzione metallica ancorata a cordolo di fondazione interrato.
- CONCESSIONE EDILIZIA N.58 del 28/01/2002 intestato a S.S. PROGETTO per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare esistente, con comunicazione di inizio lavori prot.16854 del 27/03/2002 e comunicazione di fine lavori prot.40171 del 24/07/2002.

Dalla perizia in atti risultano le seguenti difformità:

- l'apertura al piano terra nel soggiorno, sul lato nord, è stata tamponata ma è ancora presente in pianta;
- l'altezza interna del piano terreno è di circa cm.260 (inferiore all'altezza minima necessaria perché siano verificati i requisiti igienico sanitari) in quanto è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso di cui sarà necessaria la rimozione (almeno nei locali con permanenza di persone) al fine di ripristinare l'altezza interna di cm.270 come da normativa igienico sanitaria, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- al piano primo il ripostiglio sovrastante la scala ha accesso dalla camera nell'angolo sud-est anziché dal corridoio;
- nella cantina, mancanza di una finestra sul lato nord nel locale cantina, visibile invece sugli elaborati autorizzativi.
- è presente una veranda realizzata nell'area urbana pertinenziale all'abitazione, non autorizzata; la veranda, ad uso "serra" è edificata con corpo autonomo, posto a ridosso, ma non in aderenza, al fabbricato principale su un lato, ed a

ridosso del confine di proprietà; la veranda allo stato attuale non risulta sanabile e dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile sia catastalmente conforme.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TC3 – Tessuti urbani con unità insediative isolate" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione, e nello specifico in zona TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli.

Certificazione energetica e degli impianti

Codice identificativo A.P.E.: 2024 215634 0191 Data invio: 12-12-2024, dal quale risulta la classe energetica F; agli atti della procedura non risulta sussistere dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

La procedura è dispensata dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

**** **

STATO DI POSSESSO

Immobile risulta libero.

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che, **nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore**, questi e i suoi familiari non ne perdono il possesso fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc), salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 cpc). In caso di immobile occupato l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode, senza spese per l'aggiudicatario, ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile. **L'aggiudicatario potrà esonerare** la procedura dalla liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c.

**** **

CUSTODIA E VISITA DEI BENI

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto Prenota Visita).

**** **

CARATTERISTICHE DELLA VENDITA GIUDIZIALE

L'offerente dovrà consultata prima del deposito dell'offerta la perizia pubblicata sul PVP e sui siti internet del gestore.

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 del gestore (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, nei modi, termini e alle condizioni colà indicate, alla disciplina dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

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

Per le eventuali pesi condominiali arretrate e non pagate l'aggiudicatario dovrà rivolgersi ed accordarsi direttamente con il condominio, tenendo conto che l'art. 63, comma 2, disp. att., codice civile dispone che “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”.

**** **

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine di presentazione delle offerte:

giorno 14/04/2025 ore 12:00

La partecipazione alla vendita implica per l'offerente: (-) la lettura integrale della relazione peritale; (-) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione; (-) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, ove non presente.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta presentata è **irrevocabile**, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione **dell'ufficio giudiziario competente**, del professionista delegato e del **numero della procedura esecutiva** (il numero di R.G. è riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma **non inferiore a quella sopra indicata come "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) **CAUZIONE:** gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la **cauzione, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto** (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul **conto corrente presso Banca UNICREDIT spa, intestato alla procedura "ESEC IMMOB 58/2024 TRIBUNALE DI CUNEO AVV. GALVAGNO CARLO"**, IBAN IT30V0200801048000107285548. Nella causale deve essere indicato: "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO UNICO". **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito, nel termine previsto per il relativo versamento, della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;** onde consentire il tempestivo accredito della cauzione sul conto della procedura si consiglia di effettuare il bonifico almeno due giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- 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”;

- 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, precisandosi **che il conto per la restituzione non potrà in nessun caso essere diverso da quello utilizzato per il versamento della cauzione.**

- se l’offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di presentare l’offerta, titolare della casella di PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC, ai sensi dell’art. 12, c. 4 e 5 del D.M. 32/2015;

- se l’offerta è presentata da un avvocato, anche per persona da nominare, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

- se l’offerta viene presentata da un soggetto minore, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l’offerta viene presentata da soggetto extra-comunitario dovrà essere allegata copia per immagine il permesso di soggiorno in corso di validità.

DEPOSITO OFFERTA TELEMATICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica, di deposito dell’offerta di acquisto telematica e di partecipazione alla eventuale gara è possibile ricevere assistenza contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00):

Aste Giudiziarie in Linea S.p.a.

numero verde addebito ripartito 848.58.20.31

centralino 058620141

email assistenza@astetelematiche.it

Gli interessati potranno depositare l’offerta 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, del gestore, 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 offertaapvp.dgsia@giustiziacert.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).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno indicato, mediante collegamento al portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, alla valutazione della convenienza in caso di unica valida offerta ed alle eventuali operazioni di apertura della gara. **Tutte le operazioni avverranno esclusivamente in via telematica; la presenza dei creditori e del debitore il giorno della vendita non sarà necessaria per il prosieguo delle operazioni, che saranno svolte anche in loro assenza.** Nel caso in cui non vengano presentate offerte, né istanze di assegnazione o di vendita diretta, sarà disposto nuovo esperimento di vendita, con ribasso, come previsto nell'ordinanza di delega del G.E. oppure, ricorrendone i presupposti, sarà disposta la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. o della medesima ordinanza di delega succitata.

Coloro che hanno presentato offerta telematica potranno partecipare alle operazioni di vendita esclusivamente collegandosi al portale del gestore della vendita telematica. Quest'ultimo, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 dal delegato attraverso il portale.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il delegato procede all'aggiudicazione, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, il delegato disporrà la contestuale gara tra tutti gli offerenti.

GARA

In caso di gara il prezzo base sarà quello dell'offerta più alta. Alla gara saranno ammessi tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide; tuttavia, ogni offerente sarà libero di decidere se partecipare alla gara o meno.

La gara si svolgerà con MODALITÀ ASINCRONA; essa avrà inizio dopo che saranno terminate le operazioni di esame delle offerte pervenute e **terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo a quello di apertura della gara**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un **meccanismo di auto-estensione** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci (10) minuti precedenti la scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà

prolungata di ulteriori dieci (10) minuti, e così via nel caso di successivi rilanci fino ad esaurimento, al fine di consentire a tutti gli offerenti la facoltà di effettuare ulteriori rilanci.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata

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

Dopo che saranno terminate le operazioni di vendita il delegato procederà a proclamare l'aggiudicazione a favore del maggior offerente ed a redigere 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 esposti.

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

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

AGGIUDICAZIONE

Dopo che saranno terminate le operazioni di vendita il delegato procederà a proclamare l'aggiudicazione a favore del maggior offerente ed a redigere apposito verbale.

Il **delegato si riserva di non procedere all'aggiudicazione** nei seguenti casi: a) qualora vi sia un'unica offerta inferiore al prezzo base e sia pervenuta istanza di assegnazione o di vendita diretta del bene; b) qualora vi sia un'unica offerta inferiore al prezzo base e il delegato ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; c) qualora, in presenza di una istanza di assegnazione o di vendita diretta, il prezzo raggiunto all'esito della gara tra più offerenti sia rimasto inferiore al prezzo base.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nel termine indicato nell'offerta o, in caso di aggiudicazione all'esito della gara non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Il termine per il versamento non è soggetto a sospensione feriale.

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

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.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, dell'IIVA se dovuta, della quota del 50% dell'onorario del professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, ed di ogni altra inerente e conseguente al trasferimento, sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario sarà, inoltre, tenuto a versare, sul conto corrente della procedura, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione quale fondo 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 del fondo spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario, con autocertificazione in bollo da euro 16**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (**antiriciclaggio**).

**** **

Il delegato avverte che, entro il termine essenziale di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, ogni creditore ha facoltà presentare istanza ("Assegnazione") a norma dell'art. 589 c.p.c. e che, entro il medesimo termine, il debitore ha facoltà di presentare istanza ("Vendita diretta") a norma degli articoli 568-bis e 569-bis c.p.c.

**** **

Il delegato dà atto : (a) che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>); (b) che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito del gestore della vendita e sui siti ad esso collegati; (c) che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici viene effettuata solamente su espressa richiesta scritta del creditore procedente; (d) che è a carico del creditore procedente, altresì, il costo della piattaforma telematica del gestore della vendita.

**** **

Il professionista delegato ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per gli oneri relativi alla piattaforma internet del gestore della vendita telematica e per la pubblicità commerciale che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata solo sui siti internet, nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il creditore dovrà effettuare il pagamento con bonifico alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. sul c/c 000000147C00 presso la Cassa di Risparmio di Firenze Ag.2, viale della Libertà, Livorno (LI) – IBAN IT66J061601390200000147C00, con causale “Spese di pubblicità” e specificazione del numero di RG e l'anno del procedimento; si avverte gli offerenti di prestare attenzione al fatto che l'iban sopraindicato non è utilizzabile per il versamento della cauzione.

Il delegato avverte il creditore procedente, e in subordine i creditori intervenuti, che, oltre alla sanzione prevista dall'art. 631 bis c.p.c. per l'eventuale mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite, il gestore della vendita è autorizzato a non procedere agli adempimenti pubblicitari laddove non siano state saldate le spese delle pubblicità già svolte.

**** **

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Savigliano, piazza Santarosa n. 8, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili, il tutto previo appuntamento telefonico.

**** **

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.

Il professionista delegato

Avv. Carlo Galvagno