



TRIBUNALE DI CUNEO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FAMILIARE N. 5/2024

SOVRAINDEBITAMENTO

GIUDICE DOTT.SSA NATALIA FIORELLO

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta dott.ssa DONATELLA CASSINERI, con studio in Cuneo, Via Alessandro Volta n. 7, (tel. 0171/66517, e mail donatella@studiocassineri.it) quale liquidatore della procedura in epigrafe come nominata con sentenza del Tribunale di Cuneo del 08.01.2024, in conformità al piano di liquidazione approvato in data 05.04.2024 procede alla vendita dei seguenti beni immobili, tramite vendita telematica asincrona

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025 ore 15,00**, procederà alla vendita competitiva telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. del seguente immobile

LOTTO UNICO - piena proprietà per l'intero-

in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), Via Don Luigi Sturzo n. 5 così composto:

- alloggio facente parte del Condominio "Il Portichetto" sito in palazzina di tre piani fuori terra, senza ascensore, composto da corridoio di disimpegno, quattro vani e bagno per un superficie lorda di circa mq. 92,50 e netta, calpestabile, di circa mq. 77,40 con due balconi di pertinenza per mq 15,80; cantina al piano sotterraneo, superficie netta di circa mq 14,50; autorimessa sita al piano terra di mq 17,00

ESTREMI CATASTALI

Dette unità immobiliari risultano censite al catasto come segue:

Catasto Fabbricati- Comune di Borgo San Dalmazzo

- Foglio 9, Particella 107, Subalterno 22, Categoria A/2, classe 3, consistenza **5 vani**, Rendita **Euro 438,99** Piano S1-2

- Foglio 9 Particella 107 Subalterno 5, Categoria C/6, classe 5, mq. **17**, Rendita **Euro 72,87** Piano T

COERENZE

alloggio: confina a nord con il vano scala condominiale e con alloggio di altra ditta mentre sui restanti tre lati si affaccia sul cortile comune;

cantina confina a nord con cantina di altra ditta, ad est con il corridoio comune condominiale e per i restanti due lati con il terrapieno esterno comune;

autorimessa: confina a nord con il vano scala condominiale, ad est e sud con autorimesse di altre ditte, ad ovest con il cortile comune.

PROVENIENZA

- Successione di [REDACTED] derivante da Certificato di Denunciata Successione depositata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 11/01/1995 repertorio 46/1142, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/11/1995 al R.G. 10296 - R.P. 8292

- Successione di [REDACTED] derivante da Certificato di Denunciata Successione depositata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 17/10/2001 repertorio 9/1305, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 26/04/2002 al R.G. 3553 - R.P. 2750

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' CATATALE

Gli immobili ricadono nell'ambito territoriale: R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 3R4 - normato dall'Art.14 nda. "aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione". Si sono riscontrate difformità interne all'alloggio, riconducibili alla rimozione non autorizzata di un tramezzo interno di divisione tra corridoio e soggiorno, ed alla cantina che è stata realizzata inglobando parzialmente la porzione terminale del corridoio comune. Il perito stimatore ritiene che con la normativa attualmente in vigore possa essere affrontata una regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA, Comunicazione di Attività edilizia Libera, per opere interne già eseguite come introdotta dalla Legge n. 73 del 22/05/2010 che ha modificato l'articolo 6, comma 7, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, TU edilizia, con pagamento di una sanzione di euro 1.000,00, a cui vanno aggiunti eventuali diritti di segreteria ed il compenso professionale, per un totale complessivo di euro 3.500,00 di costi presunti a carico del nuovo acquirente, comprensiva della sanzione citata. Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati (oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti), sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio; quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto a seguito delle difformità ivi esposte. I costi presunti per le pratiche di regolarizzazione catastale necessari per la commerciabilità degli immobili sono stimati in Euro 1.200,00 comprensivi di costi professionali e tributi catastali. I fabbricati in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi: 1. CE n.213 del 16/08/1979 per "costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi a tre piani fuori terra e sottotetto abitabile in Via Don Sturzo"; 2. C.E. n.47 del 06/05/1981 per "recinzione della proprietà in Via Don Sturzo"; 3. C.E. n.29 del 29/03/1982 per "variante in corso d'opera alla conc. 213 del 16/08/1979"; 4. Autorizzazione all'abitabilità del 07/10/1982; 5. Permesso di Costruire oneroso in Sanatoria n.5/2024 del 24/01/2024 per "sanatoria condominio Il Portichetto parti comuni e opere interne alle singole unità immobiliari sull'area e sull'immobile distinto a catasto terreni foglio 9 n.107, urbano

foglio 9 n.107 sub.1-9-12-18 in Via Don Sturzo n.5, destinazione d'uso residenziale". Il Permesso di Costruire in Sanatoria interessa solo le parti comuni condominiali e altre unità immobiliari anche se, di fatto, la cantina del sub. 22. Si precisa che dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1979, l'attuale consistenza della cantina in oggetto comprende parte di superficie del corridoio comune (mq 4 circa), per cui si configura un possesso non supportato da titolo di proprietà idoneo. A tale proposito si quantificano in circa euro 7.000,00 i costi per una eventuale procedura legale di usucapione.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile ne è privo ed il costo di detta certificazione indicato in Euro 300,00 è a carico dell'aggiudicatario che dovrà procurarla, una volta aggiudicato il bene, prima della redazione di atto pubblico di trasferimento.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA

Il valore del presente lotto già decurtato delle spese ed oneri è di totali **Euro 102.000,00** (diconsi Euro centoduemila/00),

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE: € 76.500,00

OFFERTA MINIMA € 76.500,00

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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; le 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. 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 della stipula dell'atto notarile.

Si rimanda alla relazione di stima in atti redatta dal geom. Cristiano NAGLIERI che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astetelematiche.it.

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA

Modalità di presentazione delle offerte:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente **in via telematica**, tramite piattaforma www.astetelematiche.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; centralino: 0586/201415; email: assistenza@astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, nel presente avviso e nel regolamento entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (riportato all'inizio del presente avviso);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura di liquidazione (Donatella Cassineri);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma in ogni caso inderogabilmente prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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 a: "Liquidazione controllata n. 5/2024- Tribunale di Cuneo" – IBAN IT61X0845010200002100001026, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione controllata n. 5/2024- Tribunale di Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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 è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, gestito da “Aste giudiziarie Inlinea spa”, con sede in Livorno, Via delle Grazie n. 5 iscritto nel Registro dei Gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell’ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 15:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.

Al fine di garantire l’effettiva partecipazione di tutti gli offerenti alla gara, qualora vengano proposti dei rilanci negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all’aggiudicazione, redigendo apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

DEPOSITO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata a mezzo di bonifico bancario intestato alla procedura al seguente IBAN IT61X0845010200002100001026.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento (tasse e/o imposte, IVA se dovuta, onorari notarili, A.P.E., cancellazione di formalità pregiudizievoli, ecc.).

Il mancato trasferimento dei beni per il mancato esatto pagamento del prezzo, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno.

L'atto di trasferimento dell'immobile avverrà a mezzo di rogito notarile, con Notaio scelto dalla procedura.

Pubblicità

Il sottoscritto liquidatore notificherà il presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo della liquidazione aventi diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di 10 giorni antecedenti la vendita.

La pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese della Liquidazione mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it)

* * * *

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * * *

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Liquidatore dott.ssa Cassineri Donatella, con studio in Cuneo, via Volta n 7 – Tel. 0171/66517 – e-mail donatella@studiocassineri.it – PEC donatella.cassineri@odcec.cuneo.legalmail.it

Il presente avviso, unitamente alla perizia, è pubblicato sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it.

CUNEO, 03 dicembre 2024

Il liquidatore

Dott.ssa Donatella Cassineri