



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 221/2016

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

***** ****

La sottoscritta Avv. Elena Manzo, CF: MNZLNE78A43F351N, con studio professionale in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 221/2016 R.G.E giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Natalia Fiorello con ordinanza del 28.03.2024 (comunicata in data 29.03.2024)

AVVISA

che il giorno **30.01.2025 ore 16,00** presso il suo studio procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cp.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32:

LOTTO 2 della relazione tecnica relativa al progetto di divisione causa civile n. 485/2019 R.G.

DESCRIZIONE dei beni

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni immobili siti in Murazzano (CN), Via C. d'Aste n. 4:

Immobili facenti parti di un fabbricato posto all'interno del mappale 106

e adiacente su Via Celestino d'Aste: il fabbricato si sviluppa su complessivi sei piani di cui due sotterranei.

Al secondo piano sotterraneo trovano ubicazione n. 3 cantine (sub. 27, 28 e 29), al piano primo sotterraneo n. 1 autorimessa (sub. 20 con porzione destinata al passaggio) e n. 1 locale magazzino (sub. 21), al piano terreno n. 2 alloggi (sub. 3 costituito da cucina, camera, bagno, disimpegno, due balconi e un piccolo terrazzo; sub. 4 costituito da cucina, camera, bagno, disimpegno e un balcone) e n. 1 magazzino (sub. 25), al piano primo n. 1 alloggio (sub. 7 costituito da soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi), al piano secondo n. 1 alloggio (sub. 11 costituito da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi) e al piano terzo n. 1 alloggio (sub. 23 costituito da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due ripostigli).

La struttura portante è costituita da un reticolo di pilastri in cls armato, le solette sono in laterocemento, i tamponamenti laterali da muri in laterizio in parte rifiniti ad intonaco ed in parte in mattoni a faccia vista. I tramezzi divisorii sono costituiti da muri in laterizio rifiniti ad intonaco civile e tinteggiatura, il tetto da una soletta in laterocemento e da un manto di copertura in tegole.

Le finiture delle varie unità immobiliari sono simili tra loro.

La pavimentazione dei locali ad uso abitazione è costituita da piastrelle di ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno, i serramenti esterni sono in legno e dotati di doppi vetri, quelli interni da porte in legno tipo inglesine.

La pavimentazione dei locali accessori (cantine e autorimesse) è costituito da un semplice battuto in cls.

Sono presenti gli impianti elettrici (da far risalire all'epoca della costruzione del fabbricato), l'impianto idraulico (alimentato da acquedotto comunale), fognario (ricettore fognatura comunale) e termico (di tipo autonomo, con caldaiette indipendenti alimentate da bombolone gpl posto nel cortile comune).

L'unità immobiliare posta al terzo piano è mansardata e presenta un'altezza minima pari al 1,50 ed un'altezza massima pari a ml 2.80.

Fanno parte del compendio immobiliare anche due locali accessori destinati a magazzino/locale di deposito, parzialmente interrati e distaccati dal fabbricato principale (individuati al Fg. 17, mapp. 106 sub. 25 e Fg. 18, mapp. 409 sub. 1 (QUEST'ULTIMO NON OGGETTO DI VENDITA IN QUANTO NON PIGNORATO)).

FORMALITA'/VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

Risulta necessario gravare l'unità immobiliare censita al Fg. 17 mappale 106 sub. 20, limitatamente alla porzione individuata con tratteggio blu nella planimetria allegata alla perizia quale allegato n. 14, di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare censita al Fg. 17 mapp. 106 sub. 19 per consentire l'accesso ed il recesso da quest'ultima, costituendo e trascrivendo opportuna servitù.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Murazzano

- Fg. 17, part. 106, sub. 27 (ex sub. 17 e 18 da verbale di pignoramento trascritto), piano S2, cat. C/2, cl.1, sup. 19 mq, R.C. 25,46 € (cantina)
- Fg. 17, part. 106, sub. 28 (ex sub. 17 e 18 da verbale di pignoramento trascritto), piano S2, cat. C/2, cl. 1, sup. 18 mq, R.C. 23,96 € (cantina)

- Fig. 17, part. 106, sub. 29 (ex sub. 17 e 18 da verbale di pignoramento trascritto), piano S2, cat. c/2, cl. 1, sup.18 mq, R.C. 25,46 € (cantina)
- Fig. 17, part. 106, sub. 20, piano S1, cat. C/6, cl. 1, sup. 120 mq, R.C. 73,85 € (autorimessa)
- Fig. 17, part. 106, sub. 21, piano S1, cat. C/2, cl. 1, sup. 26 mq, R.C. 34,45 € (magazzino)
- Fig. 17, part. 106, sub. 3, piano T, cat. A/3, cl. U, vani 3, sup. 90 mq, R.C. 79,02 € (alloggio)
- Fig. 17, part. 106, sub. 4, piano T, cat. A/3, cl. U, vani 3, sup. 66 mq, R.C. 79,02 € (alloggio)
- Fig. 17, part. 106, sub. 25, piano T, cat. C/2, cl. 1, sup. 61 mq, R.C. 71,89 € (magazzino)
- Fig. 17, part. 106, sub. 7, piano 1, cat. A/3, cl. U, vani 4, sup. 105 mq, R.C. 105,36 € (alloggio)
- Fig. 17, part. 106, sub. 11, piano 2, cal. A/3, cl. U, vani 6,5, sup. 150 mq, R.C. 171,21 € (alloggio)
- Fig. 17, part. 106, sub. 23, piano 3, cat. A/3, cl. U, vani 3, sup. 123 mq, R.C. 79,02 € (alloggio).

COERENZE:

Piano Secondo Sotterraneo

- Cantina sub 27 alle coerenze terrapieno mappale 106 a due lati, cantina sub 28, corridoi comune sub 16;
- Cantina sub 28 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 27, Cantina Sub 29, corridoio comune sub 16;
- Cantina sub 29 alle coerenze terrapieno mappale 106, cantina sub 28, corridoio comune evano scala comune sub 16;

Piano Primo Sotterraneo

- Autorimessa sub 20 alle coerenze corte e terrapieno sub 15 a tre lati, vano scala comune sub 16 e magazzino sub 21;
- Magazzino sub 21 alle coerenze autorimessa sub 20, corte e terrapieno sub 15 a tre lati;
- Locale di deposito sub 25 alle coerenze corte comune sub 15 a quattro lati;

Piano Terreno

- Alloggio sub. 3 alle coerenze corte comune sub 15 a tre lati e alloggio sub 4;
- Alloggio sub. 4 alle coerenze corte comune sub 15 a due lati, vano scala sub 16 e alloggio sub 3;
- Magazzino sub 25 alle coerenze corte comune sub 15 a quattro lati;

Piano Primo

- Alloggio sub 7 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati alloggio sub 8, vano scala comune sub 16;

Piano Secondo

Alloggio sub 11 alle coerenze di vuoto s corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 10 e vano scala comune sub 15;

Piano Terzo

- Alloggio sub 23 alle coerenze di vuoto su corte comune sub 15 a tre lati, alloggio sub 24 e vano scala comune sub 16;

STATO DI POSSESSO:

I beni immobili identificati ai sub. 20, 21, 25, 27, 28 e 29 risultano liberi.

I beni immobili identificati ai sub. 7, 11 e 23 risultano attualmente occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

I beni immobili identificati ai sub. 3 e 4 risultano rispettivamente locati con contratti di locazione del 01.11.2017 registrato il 27.11.2017 n. 2817 serie 3T codice identificativo TS617T00281700DD scaduto il 31.10.2019 e contratto di locazione del 01.07.2015 registrato il 14.07.2015 n. 1709 serie 3T codice identificativo TS615T001709000WE scaduto il 30.06.2019.

PROVENIENZE:

I beni su descritti sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto tra vivi di compravendita a rogito Notaio Parisi Giacomo già notaio in Mondovì in data 01 febbraio 1983 rep. 4095 racc. 895, registrato a Mondovì il 16/02/1983 al n. 623 e trascritto a Saluzzo il 04/02/1983 ai nn. 669/761 per la quota di 1/2 di proprietà; successivamente, a seguito di trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione relativo alla causa civile n. 485/2019 R.G Tribunale di Cuneo nota di trascrizione n. 6191/5166 dell' 01.08.2023 avanti la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì i beni immobili sovradescritti sono stati trasferiti in piena proprietà (quota 1/1) in capo all'esecutato (nota di rettifica Conservatoria di Mondovì n. 6269/5227 del 12.08.2024).

REGOLARITÀ /DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI:

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato ha ottenuto le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n° 24 del 30/09/1983;
- Variante n° 01 del 05/02/1987;
- Autorizzazione abitabilità/usabilità del 13/11/1988;

Si sono accertate una serie di difformità e più precisamente:

- l'ultimo piano dello stabile (terzo piano sub 23 - oggetto di vendita nella presente procedura - e sub. 24) è stato trasformato in

due alloggi senza che sia stata inoltrata alcuna istanza volta al rilascio dell'autorizzazione (ed in ogni caso non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

Nella Concessione in variante n°01 del 05/02/1987 è testualmente riportato : "... si prescrive che il locale sottotetto non sia destinato ad abitazione senza aver fatto richiesta al Comune...". E' altresì da precisare che l'irregolarità consiste nella realizzazione di un tramezzo divisorio tra le due attuali unità abitative sub 23 (oggetto di vendita nella presente procedura) e sub 24 ed alla installazione dell'impianto idrico, fognario e termico.

-piano secondo seminterrato innalzamento di tramezzi con creazione di n° 08 cantine.

Stante la situazione riscontrata ed in seguito ad accertamento presso Ufficio Tecnico del Comune di Murazzano, si precisa che la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 (sanzione minima €. 516,00 massima €. 5-160,00) oltre al versamento di un importo pari a €/mc 6,00 per oneri di urbanizzazione (ampliamento volume) a cui va sommato il relativo importo per il Costo di Costruzione da parametrarsi in base alle Tabelle Regionali.

N.B: nel caso in cui l'eventuale pratica edilizia relativa alla regolarizzazione edilizia (unità immobiliare al terzo piano) non dovesse andare a buon fine per assenza di determinati requisiti allo stato attuale non accertabili, si dovrà procedere alla rimozione dei sopramenzionati impianti tecnici ed alla riconversione delle unità immobiliari in locali di sgombero.

REGOLARITA' CATASTALE

Alla luce di quanto affermato dagli aggiornamenti catastali presentati dal precedente C.T.U., si ritiene che le U.I. risultino correttamente indicate nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati di Cuneo.

SITUAZIONE CATASTALE:

E' stata presentata variazione catastale per divisione e diversa distribuzione spazi interni prot. CN0026400 del 20.02.2018 con soppressione dei sub. 17 e 18 e creazione dei sub. 27 - 28 - 29 (oggetto di vendita della presente procedura) e 30 - 31 - 32 - 33- 34.

REGOLARITA' URBANISTICA/ DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il CTU ha provveduto ad inoltrare regolare istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato emesso dall'Amministrazione Comunale in data 26/04/2017 prot. 1241. Qui di seguito se ne riporta uno stralcio [...]

- Fog. 17 mapp. 106: Interventi residenziali di ristrutturazione R2.2".

PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile identificato al sub. 3 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2023 114912 0019 valido fino al 31.12.2024 classe energetica F;

L'immobile identificato al sub. 4 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2023 114912 0020 valido fino al 31.12.2024 classe energetica E;

L'immobile identificato al sub. 7 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2023 114912 0021 valido fino al 31.12.2024 classe energetica E;

L'immobile identificato al sub. 11 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2023 114912 0022 valido fino al 31.12.2024 classe energetica E;

L'immobile identificato al sub. 23 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2023 114912 0023 valido fino al 31.12.2024 classe energetica G.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Il perito estimatore riferisce che sulla scorta delle dichiarazioni rilasciate dal soggetto esecutato, si segnala che per il fabbricato ad uso residenziale (fog.17 mapp.106) non è presente un amministratore di condominio; le spese condominiali (relative alla sola pulizia scale) vengono ripartite sulla scorta di millesimi calcolati dalla proprietà.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Gli immobili costituenti il LOTTO 2 della relazione del consulente tecnico (progetto di divisione) nella causa civile di divisione n. 485/2019 R.G, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, vengono posti in vendita al **prezzo base di Euro 225.000,00** (duecentoventicinquemila). Il prezzo base tiene, già, conto della decurtazione della somma di € 3.000,00 riferito al bene indicato nella perizia estimativa identificato al Fig. 18 mapp. 409 sub. 1 **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 168.750,00** (pari al 75% del prezzo base);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LA 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 - c.f.: VGNLNZ67P02L219E); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc). Nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso, l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c.

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

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.

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.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva 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.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it.

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 di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo le seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la vendita (29.01.2025)**

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 minorenni 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).

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

Deposito di offerta telematica

Gli interessati dovranno 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 www.astetelematiche.it, 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 offertapvp.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).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al 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 dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 221/2016 R.G - Tribunale di Cuneo al seguente IBAN: IT 47 N 02008 46482 000107081297 con causale "Proc. Esecutiva n. 221/2016 R.GE LOTTO 2, versamento cauzione". Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima, e che tale importo (cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il 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 digital?" 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 è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

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: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste pervenute telematicamente e l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica 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 attraverso il Portale.

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 gara telematica tra tutti gli offerenti presenti con la modalità asincrona 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 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 12:00 del 31.01.2025, giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base; sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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 del gestore 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.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato 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 \esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'IVA se dovuta, 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

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.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

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

Si precisa, altresì, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., che se nel termine stabilito per il deposito del saldo prezzo quest'ultimo non viene versato o non è resa dall'aggiudicatario la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma quarto, c.p.c, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi, dispone nuovo incanto. La predetta disposizione si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'Esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato, il Giudice ordina

altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al 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 fornite dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 90 giorni, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

CONVOCA

fin d'ora, le parti per la comparizione avanti a sé presso il proprio studio per l'udienza di apertura delle buste il 30.01.2025 ore 16,00, 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 esecutiva 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 del creditore procedente 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 del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell’avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati

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

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica (www.astetelematiche.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita;

ORDINA

al creditore procedente 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, con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 2/6, presso Banca Monte dei Paschi di Siena – Sede Centrale di Livorno - codice IBAN: IT40 01030 13900 000063162124: con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell’anno del procedimento.

AVVERTE

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite 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, il gestore è autorizzato 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 del delegato (Avv. Elena Manzo, in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2 (Tel/fax.: 0174 490209; mail: avvmanzoelena@alice.it; pec: elena.manzo@ordineavvocatimondovi.eu) ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

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

Mondovì, 25.11.2024

La Professionista Delegata

Avv. Elena Manzo