



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 96/2022 R. G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto dottor Guido Bersia, con studio in Dronero, P.za Martiri della Libertà n. 4;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. R Magrì del 15 marzo 2023;
in relazione alla Esecuzione immobiliare dei seguenti immobili ubicati in:

Comune di Busca (Cn)

** a parte di maggior fabbricato condominiale sito in frazione Bosco di Busca, via Cuneo n. 91

Lotto due – piena ed intera proprietà su:

= posto auto al piano seminterrato con accesso da ripida rampa da cortile comune.

Censito al Catasto dei Fabbricati al

Foglio 29, mappale 130, sub. 11, Categoria C/6

Prezzo base Euro 1.818,00

Offerta minima Euro 1.363,50

Immobile meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, **il 5 novembre 2024 alle ore 16,00**, si procederà alla

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

dell'immobile descritto.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Dronero, P.za Martiri della Libertà n. 4, in esito all'apertura delle eventuali buste telematiche, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

Condizioni della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le

OB

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 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 - 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.

Quanto alle 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".

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto il bene posto in vendita.

Disciplina edilizia.

IL CTU ha riscontrato il rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi
Licenza Edilizia n.8/300 del 03/09/1976 - Nuova costruzione fabbricato
Concessione Edilizia 18/346 del 09/03/1982 - Costruzione recinzione
Certificato di Abitabilità 13/1982 del 01/03/1982.

Sono emerse difformità per il cui dettaglio si rinvia alla perizia in atti.

Quanto alle difformità urbanistiche riscontrate e di cui alla perizia agli atti, si rende noto che la parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, attivare presso i competenti uffici la procedura occorrente per ottenere la regolarizzazione ai sensi dell'art. 46, quinto comma del DPR n. 381 del 2001 e dell'art. 40, sesto comma, della legge n. 47 del 1985.

Possesso

L'immobile risulta libero, ma presente molto materiale indistinto che ne impedisce l'utilizzo. Da sgomberare. Agli effetti della liberazione si fa rimando all'art. 560 c.p.c.

Custodia

Per visionare gli immobili tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it), gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".

- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

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 D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

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

Se, l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, da un soggetto presentatore, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM32/15.

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

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia:

- * per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- * per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- * il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

L'offerta sarà **inammissibile** se:

- * il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- * qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

- * nel caso di:
 - persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;
- * la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

* la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);

* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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:

E. I. 96/22 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO
avente IBAN IT 40 Z 0200846280000106733002

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Udienza di vendita

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

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso.

A coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto, previa registrazione sul sito internet www.astetelematiche.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

Il professionista delegato verificherà le offerte telematiche formulate e le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono

state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

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

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro 500,00.

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non sono state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto i partecipanti inseriranno il codice di partecipazione e le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 1 (uno) giorno, dalle ore 16,00 del 5 novembre 2024, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 16,00 del 6 novembre 2024.

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

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.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (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.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, secondo le modalità infra precisate.

Trattandosi di esecuzione per **credito fondiario**, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale vengano indicati l'ammontare del suo credito per semestralità scadute, accessori e spese, per la eventualità che l'aggiudicatario decida di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 41 n. 5 D. lgs. 1/9/1993 n. 385, ovvero l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese, per l'eventualità che l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà concessagli dal citato art. 41 n.5.

L'aggiudicatario potrà ai sensi del predetto art. 41 n. 5, profittare del mutuo fondiario, qualora ancora in essere, purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese entro il limite del prezzo di aggiudicazione.

Se non eserciterà o non potrà esercitare la facoltà di cui al precedente punto, l'aggiudicatario dovrà pagare ai sensi dell'art. 41, n. 4, D. lgs. 1/9/1993 n. 385, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, **la parte del prezzo di aggiudicazione, e nei limiti di esso**, corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, interessi e spese; l'eventuale residuo dovrà versarsi al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato a Tribunale di Cuneo, con indicazione del numero della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, pertanto entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento delle somme dovute mediante bonifico bancario al seguente sul conto corrente sopra indicato.

Pubblicità

Ordina, al creditore procedente, ove richiesto, di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Si precisa che sono a carico del creditore procedente il pagamento degli oneri relativi alla piattaforma internet www.astetelematiche.it scelta per lo svolgimento della vendita telematica.

Il sottoscritto professionista delegato,

ordina

al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, **che entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita dovrà essere versata sul conto corrente intestato alla procedura, per ogni singolo lotto posto in vendita, contributo di pubblicazione pari ad € 100,00**, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. *"Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice"*.

Si informa che il deposito telematico del presente atto, ai sensi del comma 2 dell'art. 492 cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel 0171-905137).

Dronero, lì 2 settembre 2024

Il professionista delegato



Guido Bersia

(Dottor Guido Bersia)

Io sottoscritto BERSIA Guido, in qualità di professionista delegato ex art.591 cpc alla vendita R.G. Es. n 96/2022 LOTTO 2 attesto, ai sensi dell'art 16-bis, comma 9-bis, del d.l. n. 179 del 2012, che la presente copia dell'avviso di vendita art. 570 CPC è conforme al corrispondente documento contenuto nel fascicolo informatico del Tribunale di Cuneo dal quale è stata estratta.
DRONERO, 3/09/2024



Il delegato

Guido Bersia

(Dott. Bersia Guido)