



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G.E. n. 28/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Claudio Carignano, c.f.: CRG CLD 65D04 H727V, con Studio in Saluzzo (CN), Piazza Risorgimento n. 2 (pec: claudio.carignano@pecordineavvocatisaluzzo.it – tel./fax: 0175-41728), professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 28/2024, giusta ordinanza emessa dal G.E. dott. Rodolfo Magri in data 31/7/2024,

AVVISA

che il giorno **martedì 3 dicembre 2024**, alle ore **15.00**, presso il suo Studio, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c., del seguente bene immobile:

Lotto 1 Unico

Piena proprietà (1/1) in Comune Boves, di:

- 1. Appartamento ubicato a Boves (CN) – Villaggio U.N.N.R.A. n. 14, Edificio 5.**
Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 416, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 62, Piano 1, Rendita € 94,25.
L'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare, sui rimanenti lati vuoto su Particella 21.
Attestazione di Prestazione Energetica Codice Identificativo APE 2024 106403 0006 del 14/5/2024, valido fino al 14/5/2034 (Classe F).
- 2. Cantina ubicata in Boves (CN) – Villaggio U.N.R.R.A. n. 14, Edificio 5.**
Identificata al catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 416, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Superficie catastale mq 13, Piano S1, Rendita € 14,20.
La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est con il corridoio comune, a Sud con cantina di altra ditta, a Ovest con terrapieno sotto Particella 21.
- 3. Terreno agricolo ubicato in Boves (CN).**
Identificato al catasto Terreni al Foglio 29, Particella 689, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie are 05, centiare 54, Reddito dominicale € 3,00, Reddito agrario € 2,29.
Il fondo confina a Nord con la Particella 693, a Sud con la Particella 514, ad Est con le Particelle 518 e 517, ad Ovest con la Particella 507, tutte del Foglio 29 del Comune di Boves.
Certificato di destinazione urbanistica n. 35/2024 del 2/5/2024.

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE, PARTI COMUNI E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) sono parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1956. Le aree esterne risultano parzialmente in capo al Demanio ed ai soggetti indicati nella visura catastale della Particella 21 allegata alla perizia di stima dell'arch. Marco Spirito Viale. Questa area è attualmente utilizzata per le parti comuni di tutto il complesso

immobiliare. All'interno del fabbricato le parti comuni sono il vano scala e i corridoi cantina. Non è presente l'impianto di ascensore e quello citofonico.

L'appartamento (bene n. 1) è localizzato in zona residenziale semiperiferica rispetto al centro del Comune di Boves. L'area del Villaggio U.N.R.R.A. è costituita da ampia area recintata e chiusa da riferirsi alla proprietà del demanio ed utilizzata quale pertinenza delle palazzine che vi sorgono. All'interno dell'area sono a disposizione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi. Per l'accesso all'immobile è necessario il transito sulla Particella 21. L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2016. Lo stato manutentivo degli interni risulta buono. Trascurati sono gli esterni, in particolare il balcone lato Est.

La cantina (bene n. 2) è di pertinenza dell'appartamento (bene n. 1). E' situata al piano interrato della palazzina n. 5 del Villaggio U.N.R.R.A.. Per l'accesso all'immobile è necessario il transito sulla Particella 21. Lo stato manutentivo, per la destinazione, risulta sufficiente.

Il terreno (bene n. 3) è un ex vigneto ora abbandonato ed invaso da essenze arboree e arbustive di varie specie. E' necessaria la pulizia e manutenzione del fondo, con la sistemazione dei terrazzamenti di contenimento che stanno deteriorandosi e rilasciano blocchi di pietra nei fondi sottostanti, creando condizione di pericolo. E' necessario procedere alla messa in sicurezza dei manufatti. La particella, su informazioni acquisite in loco dal perito stimatore, ha accesso esclusivamente pedonale da sentiero (ormai in disuso) transitante tra le Particelle 512 e 1043 per proseguire sul confine tra le Particelle 737 e 736; a seguire transita in direzione Ovest sul confine Sud della particella 517 e Nord della Particella 737. L'accesso non risulta documentato da atti pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'IMMOBILE (BENE N. 1 E BENE N. 2)

Strutturalmente la palazzina del complesso Villaggio U.N.R.R.A. - Edificio n. 5 è costituita da muratura portante e pilastri. I solai sono in latero cemento di tipo tradizionale. La copertura è a due falde inclinate, costituita da manto in tegole rosse tipo marsigliese. La palazzina è rifinita esternamente da tinteggiatura con zoccolo in pietra a terra. Sui balconi lato Est sono installate delle protezioni tipo versanda necessitanti di manutenzione. Il fabbricato del Villaggio U.N.R.R.A. - Edificio n. 5, nel suo complesso, appare scarsamente mantenuto e necessita di adeguamento e rinnovamenti. In particolare sarebbe necessario provvedere a tinteggiare gli esterni e le parti comuni interne.

L'appartamento (bene n. 1) al suo interno appare in discreto stato di manutenzione. I pavimenti del soggiorno-cucina sono in legno, quello della camera in legno laminato. Il bagno ed il ripostiglio sono piastrellati e rivestiti di ceramica. Il bagno necessita di manutenzione e presenta sanitari e rubinetterie di tipo corrente. Le pareti sono tinteggiate e parzialmente rivestite di ceramiche (soggiorno-cucina). Gli impianti sono stati presumibilmente adeguati alla normativa durante le opere di manutenzione straordinaria effettuate nel 2016. I serramenti sono in legno con vetri a camera. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caloriferi e produzione di acqua sanitaria. La caldaia, localizzata sul balcone, non è utilizzata da tempo e deve essere revisionata e se del caso sostituita. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Tutti gli impianti necessitano di verifiche funzionali ed eventuali manutenzioni a carico degli aggiudicatari. E' a disposizione ampia area comune a tutto il complesso per parcheggio. Sono condominiali le aree esterne ai fabbricati adibite a verde, viabilità e parcheggio. Non si sono fatte ricerche sulla presenza di materiali nocivi (amianto ecc.)

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Le unità oggetto di esecuzione sono parte di un complesso condominiale denominato Condominio Villaggio U.N.R.R.A - Villaggio U.N.R.R.A. n. 1/23 (c.f.: 96027410040) attualmente amministrato dal geom. Ezio Cascella, con Studio in Cuneo, Via Carlo Emanuele III n. 44 (tel./fax: 0171480316, @ mail: ezio.cascella@gmail.com). Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezioni di quelli risultanti dal Regolamento di condominio allegato alla perizia di stima. Dalla documentazione fornita dall'amministratore e

dalle informazioni assunte presso il medesimo, risulta che, alla data odierna, la parte eseguita è debitrice a titolo di spese condominiali non corrisposte della complessiva somma di € 222,00. Non risultano spese straordinarie deliberate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti su tutti i beni oggetto di esecuzione:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale del 12/04/2022, n. 3728 Reg. Gen. e n. 465 Reg. Part., derivante da decreto ingiuntivo;
- 2) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale del 21/02/2023, n. 1573 Reg. Gen. e n. 138 Reg. Part., derivante da decreto ingiuntivo ;
- 3) Nota di iscrizione di ipoteca legale del 29/11/2023, n. 11297 Reg. Gen. e n. 1029 Reg. Part., derivante da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione;
- 4) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 14/03/2024, n. 2431 Reg. Gen. e n. 2028 Reg. Part.

Le formalità gravano sui beni immobili indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura in oggetto e quindi, in sede di decreto di trasferimento, verranno cancellate a spese della procedura.

STATO DI POSSESSO

L'alloggio (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) oggetto di esecuzione risultano occupati dalla parte eseguita.

Il terreno (bene n. 3) oggetto di esecuzione è libero e incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'alloggio (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) oggetto di esecuzione sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Anna Maria Ghiberti di Cuneo del 30/5/2016 rep. n. 33931, racc. 11564, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 08/06/2016 ai nn. 4601 Reg. Gen e 3406 Reg. Part.

Ai dividendi l'alloggio (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) oggetto di esecuzione sono pervenuti in forza di dichiarazione di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 31/08/2016 ai nn. 7750 Reg. Gen e 5845 Reg. Part..

Alla dante causa dei dividendi l'alloggio (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) oggetto di esecuzione sono pervenuti in forza di scrittura privata con autentica di firma del Notaio Ettore Parola del 27/12/1983, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 25/01/1984 ai nn. 838 Reg. Gen e 700 Reg. Part..

Il terreno (bene n. 3) oggetto di esecuzione è pervenuto alla parte eseguita a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Anna Maria Ghiberti di Cuneo del 30/5/2016 rep. n. 33931, racc. 11564, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 08/06/2016 ai nn. 4601 Reg. Gen e 3406 Reg. Part.

Ai dividendi il terreno (bene n. 3) oggetto di esecuzione è pervenuto in forza di dichiarazione di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 31/08/2016 ai nn. 7750 Reg. Gen e 5845 Reg. Part. e in forza di dichiarazione di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 13/08/1983 ai nn. 6538 Reg. Gen e 5194 Reg. Part.

Al dante causa dei dividendi il terreno (bene n. 3) oggetto di esecuzione è pervenuto a seguito di atto di cessione e divisione a rogito Notaio Raffaello Di Girolamo di Boves del 5/4/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 3/5/1980 ai nn. 3804 Reg. Gen. e 3101 Reg. Part..

Per tutti i beni oggetto di esecuzione si segnala la trascrizione della Accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 08/06/2016 ai nn. 4600 Reg. Gen e 3405 Reg. Part..

NORMATIVA URBANISTICA

L'alloggio (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2) oggetto di esecuzione sono localizzati in area Residenziale Edificata normata dall'art. 34 del P.R.G. vigente (variante Parziale n. 24) ambito B1. La zona è inserita in Zona PAI Classe II-2p Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr-300-500 anni – Classe Em). Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico – geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea (si veda art. 71 del P.R.G. vigente).

Il terreno (bene n. 3) oggetto di esecuzione è localizzato in area ETP – Aree agricole collinari di tutela paesaggistica ed ambientale – Tab.E3-Etp, art. 43 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente, è soggetta al vincolo di territorio montano e vincolo di area Collinare di interesse paesaggistico ambientale (variante Parziale n. 24). La zona è inserita in Zona PAI Classe III indifferenziata (si veda art. 71 del P.R.G. vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'edificazione del complesso immobiliare “Villaggio U.N.R.R.A.” situato nel Comune di Boves sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Autorizzazione in materia di Polizia Edilizia n. 270 del 22/10/1956;
- Verbale di visita sanitaria del 22/01/1960;
- Attestazione di approvazione del progetto e abitabilità dei locali del 12/3/1965.

Per quanto all'appartamento oggetto di esecuzione (bene n. 1):

- Autorizzazione in sanatoria per opere edilizie n. 10 del 26/07/1988 per la “costruzione di veranda a servizio di alloggio di abitazione”;
- Agibilità n. 10 del 26/07/1988;
- Segnalazione certificata di inizio attività del 13/04/2016 prot. 7008 pratica scia 34/2016 per “lavori di manutenzione straordinaria con modifica di tramezzature interne”.

Con riferimento alla segnalazione certificata di inizio attività del 13/04/2016 prot. 7008 il perito estimatore ha rilevato la mancata realizzazione dell'antilocale bagno, specificando che la mancanza dell'antibagno non è derogabile per quanto disposto dal DM 21/07/1965 sui requisiti igienici. Detta irregolarità non è sanabile: è necessario il ripristino dello stato legittimo come indicato nella pratica edilizia sopra citata.

Quanto al posizionamento della palazzina sul lotto, particella 21, e alle parti comuni, con riferimento agli elaborati progettuali, non sono state effettuate rilevazioni particolareggiate e topografiche di verifica. Prendendo visione delle cartografie catastali e delle progettazioni, il perito estimatore evidenzia cionondimeno che la palazzina risulta in buona parte fuori sagoma rispetto alla originaria progettazione.

Tutte le operazioni e attività per le regolarizzazioni edilizie e ripristini dello stato legittimo sono da ritenersi pertinenza degli aggiudicatari. Per quanto alle parti comuni e al posizionamento del fabbricato sulla Particella 21 le regolarizzazioni saranno da condividere e concordare con i proprietari delle altre unità edilizie e con l'ausilio dell'amministratore condominiale.

Quanto al terreno oggetto di esecuzione (bene n. 3), con “lettera di comunicazione correzione errori materiali” depositata il 2/8/2024 il perito estimatore ha precisato che: “*Sul terreno non risultano esistenti fabbricati e l'indicazione della relazione risulta come erronea indicazione*”.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 43.860,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ex art. 571, 2° comma, c.p.c.): € 32.895,00

Aumento minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

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

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 (@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 de bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 c.p.c.) salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 c.p.c.), e che, 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 del prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 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..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata 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 o 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.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, 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 relativa 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 e www.astegiudiziarie.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

In considerazione della modalità di vendita scelta (Vendita asincrona ex art. 24 D.M. 26/2/2015, n. 32), gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato), ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 571 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto telematica deve essere depositata, unitamente alla documentazione allegata, **entro le ore 12:00 del giorno 2/12/2024** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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. **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, 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, con la precisazione che, 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 eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario competente (**Tribunale di Cuneo**); del professionista delegato (**avv. Claudio Carignano**), del numero della procedura esecutiva (**R.G.E. n. 28/2024**), del numero o altro dato identificativo del lotto (**lotto 1 unico**);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo base (ovvero all'offerta minima di **€ 32.895,00**);
- 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 (termine non soggetto a sospensione feriale);
- d) le complete generalità dell'offerente, e precisamente:
 - **per le persone fisiche**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o la partita Iva, 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 del Tribunale di Cuneo), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal

caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dai genitori o da chi ne ha la tutela, 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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'U.E.**, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art. 13, comma 4, DM 32/2015);

- **per le società ed altri enti**: denominazione della società e ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e/o partita Iva, recapito telefonico e indirizzo PEC.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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;
- 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;
- 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. Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di € 16,00, effettuabile 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”;
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è in interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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..

CAUZIONE

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 alla Procedura esecutiva Immobiliare n. 32/2023 R.G.E. al seguente IBAN: **IT 12 A 02008 46771 000107183620**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 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 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.**

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

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 presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara tra gli offerenti sulla offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente) pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di 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 del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 17.00 dello stesso giorno.

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

L'importo mino delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

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

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 versata;
- 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.

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, 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 DEL PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'Iva se dovuta, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e connesso rimborso spese generali 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 versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione** (ovvero nei termini indicati nell'offerta) con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 12 A 02008 46771 000107183620**.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine. Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli 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 a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., 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 dal saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, e somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Come previsto dall'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

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 c.p.c. e la cauzione versata non sarà restituita.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.: il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 12 A 02008 46771 000107183620**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% qualora l'aggiudicatario si avvalga dei benefici fiscali "prima casa"), per le spese di trasferimento della proprietà, salvo integrazione in caso di necessità. La differenza tra la somma versata e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento del bene aggiudicato.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

ASSISTENZA TECNICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è 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.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN) Piazza Risorgimento n. 2, anche in modalità telematica, **per il giorno 3/12/2023, ore 15.00 e seguenti**, 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.

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. 409 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali e 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.

All'uopo si invita il creditore procedente a comunicare entro il 4/10/2024 se intenda avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, precisando che, in caso affermativo e salvo diverse indicazioni, lo standard prescelto è il numero 1.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della 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) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

ORDINA ALTRESI'

al creditore procedente di versare sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 12 A 02008 46771 000107183620** – ovvero di trasmettere al professionista delegato la relativa ricevuta telematica di pagamento – il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di **€ 100,00 per ogni lotto posto in vendita** (e così in totale € 100,00) **entro il 4/10/2024**.

AVVERTE

il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti,

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

che in assenza di versamento il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;

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. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, in Saluzzo, Piazza Risorgimento n. 2, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico (017541728 - 3285674674).

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 comma 2 c.p.c..

Saluzzo, 7 agosto 2024

Il Professionista delegato
avv. Claudio Carignano