



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedure Esecutive Immobiliari riunite R.G.E. 324 / 2014 + R.G.E. 63/2020

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Carlo Savio, professionista delegato, con studio in Saluzzo (Cn), Via Spielberg n. 14 (tel. 0175. 290664 - fax 0175.476582 - PEC: carlo.savio@pecordineavvcatisaluzzo.it), vista l'ordinanza di delega del G.E. dr.ssa Natalia Fiorello datata 20.1.'17 nonché i provvedimenti di proroga della delega datati 9.11.'18 e 9.7.'21, nella procedura immobiliare R.G.E. 324/2014 promossa dalla VETEFAR FOSSANO SRL, a cui è stata riunita la procedura immobiliare R.G.E. 63/20, come da provvedimento del G.E. in data 17.12.'20, visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **18 DICEMBRE 2024**, alle **ore 15.00**, presso il proprio studio professionale sito in Saluzzo (Cn) – Via Spielberg n.14, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con gara in caso di più offerenti, alle condizioni e modalità meglio *infra* specificate, dei seguenti beni:

**Lotto 1 - piena ed intera proprietà di immobili siti
nel Comune di Scarnafigi (Cuneo)**

che così si descrivono:

CORPO A

Porzione di casa di civile abitazione sita in Scarnafigi (Cn) – Via Grangia n. 27, con accesso dal cortile comune e precisamente:

- al piano terra: soggiorno, una camera, cucina e due cantine.
- al piano primo, con accesso da una scala comune con altro subalterno: 3 camere, 2 locali di sgombero, un bagno al quale si accede tramite un disimpegno.;
- locale sottotetto, al quale si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione.

Il corpo A non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con un altro subalterno.

Si precisa che per l'accesso alla proprietà si ha un diritto di passaggio su altre proprietà (si veda CTU della RGE 63/20).

Detto immobile è così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 78 sub. 2**, categoria A/3, classe U, vani 10, superficie catastale totale:318 mq (Totale escluse aree scoperte 316 mq), rendita €. 397,67, Cascina Soprana n. 1, piano T-1-2.

Il tutto confinante con: a nord cortile, a est fg 24 mappale 1486 sub. 1 e 2, a sud cortile comune, a ovest con fg 24 mappale 78 sub. 4

La costruzione dell'immobile in oggetto risulta essere stata iniziata in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto agrario. Alla luce della perizia in atti si dà conto della viltà dei canoni locatizi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923, comma 3°, c.c. e della conseguente inopponibilità del contratto alla procedura esecutiva.

CORPO B

Fabbricato a destinazione residenziale sito in Scarnafigi (Cn) – Strada Grangia – Cascina Soprana n. 25, composto da:

-al piano terreno: un soggiorno, una cucina, due disimpegni, un w.c., una lavanderia, due cantine e un ripostiglio;

-al piano primo: due camere, un bagno, due disimpegni, 4 locali adibiti a sgombero ed un balcone.

I due piani sono collegati attraverso due scale: una comune con il corpo B e l'altra comune con il corpo B e con l'immobile adiacente (Fig. 24, mappale 78 sub 2).

Detto immobile è così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 78 sub. 4**, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale: 348 mq (totale escluse aree scoperte:345 mq), rendita €. 504,84, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

Il tutto confinante con: fg 24 mappale 78 sub.2, mappale n.136, mappale n. 1482, mappale n.251, mappale 77.

CORPO C

Fabbricato ad uso magazzino/locale di sgombero sito in Scarnafigi (Cn) – Strada Grangia – Cascina Soprana n.25, piano 2, composto da 5 locali di sgombero e due scale: una comune con il corpo B e l'altra comune con il corpo B e con l'immobile adiacente (Fig. 24 mappale 78 sub 2).

Detto immobile è così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 78 sub. 5**, categoria C/2, classe 1, 174 mq., piano 2, superficie catastale totale:217 mq, rendita €. 161,75, Strada Grangia s.n.c., piano 2.

Il tutto confinante con il fg. 24 mappale 78 sub. 2, vuoto su mappale n.136, vuoto su mappale n. 1482, vuoto su mappale n. 251, vuoto su mappale 77.

CORPO D

Fabbricato ad uso magazzino/locale di deposito sito in Scarnafigi (Cn) – Strada Grangia – Cascina Soprana s.n.c., piano T-1, posto al piano terreno e primo, risulta composto da 4 locali di sgombero: due al piano, terreno e due al piano primo. L'accesso ai locali posti al primo piano avviene, per quello più piccolo, passando dal balcone del mappale 78 sub.4, mentre per quello più grande non è presente un accesso diretto, ma occorre dotarsi di una scala a pioli.

L'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg. 24 mappale 161.

Detto immobile, già censito al catasto terreni al fg. 24, mappale 162, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è oggi così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24,**

mappale 1482 sub.1 (ex foglio 24 mappale 162), categoria C/2, classe 1, 82 mq., piano T-1, superficie catastale totale: 104 mq, rendita €. 76,23, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

Il tutto confinante con il fg. 24 mappale 78, fg. 24 mappale n. 136, fg. 24 mappale n. 163, fg. 24 mappale n. 251.

CORPO E

Fabbricato adibito a sgombero sito in Scarnafigi (Cn) – Strada Grangia – Cascina Soprana s.n.c., piano 1. Risulta composto da 2 locali di sgombero al piano primo. L'accesso ai locali avviene, mediante una scala che serve anche l'immobile identificato al Fg. 24 mappale 1471 sub 1.

L'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg. 24 mappale 161.

Detto immobile, già censito al catasto terreni al fg. 24, mappale 163 sub. 2, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è oggi così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 163 sub. 1**, categoria C/2, classe 1, 46 mq., piano 1, superficie catastale totale: 63 mq, rendita €. 42,76, Strada Grangia s.n.c., piano 1. Si precisa che in seguito alla variazione catastale, al Catasto terreni, l'immobile rimarrà iscritto come fg. 24, mappale 163 sub.2, mentre al Catasto fabbricati sarà individuato come sub. 1 del mappale 163 del foglio 24.

Il tutto confinante con il fg. 24 mappale 1482, vuoto su fg. 24 mappale n. 136, fg. 24 mappale n. 1471, vuoto su parte del fg. 24 mappale 161, vuoto su parte del fg. 24 mappale n. 251.

CORPO F

Terreno sito in Scarnafigi (Cn) – Strada Grangia-Cascina Soprana. Terreno adiacente al Fg. 24 mappali n.78 (CORPI B e C), 1482 (CORPO D) e parte del mappale 163 del Fg. 24 (CORPO D).

Detto immobile è così censito al Catasto Terreni: **foglio 24, mappale 251**, incolt ster, 2 are 57 ca. di consistenza, senza reddito.

Il tutto confinante con il fg. 24 mappale 77, fg. 24 mappale n.78, fg. 24 mappale n. 1482, fg. 24 mappale n. 163 parte, fg. 24 mappale 161, fg. 24 mappale n. 1461, fg. 24 mappale 76.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarnafigi è emersa una sola pratica edilizia relativa al piano terreno del corpo B (corpo A perizia del 14/10/2016): pratica ed. 2/93 presentata in data 28/01/1993, prot. n. 203 relativa ad opere interne.

Nelle operazioni di confronto delle opere realizzate con gli elaborati tecnici di progetto allegati alla pratica edilizia suddetta, sono state riscontrate alcune difformità, alcune riconducibili ad imprecisioni grafiche ed altre più rilevanti:

1. Nella cucina è presente un tramezzo posto a circa un metro dal muro confinante con la cantina che riduce le dimensioni della cucina e crea una sorta di intercapedine/disimpegno tra questa, la cantina ed il ripostiglio/sottoscala, non indicato negli elaborati grafici. Inoltre è presente una porta che la mette in comunicazione diretta con la scala adiacente che sui disegni di progetto non è indicata;
2. La posizione di alcuni tramezzi interni non corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici.

Le difformità sopra riportate risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una

S.C.I.A./D.I.A. in sanatoria (si veda CTU RGE 324/14).

Prezzo base d'asta del lotto 1: €. 77.954,99

Offerta minima: €. 58.468,44, ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c.

**Lotto 3 -piena ed intera proprietà di immobili siti
nel Comune di Scarnafigi (Cuneo) – Via Grangia n.27**

che così si descrivono:

CORPO L

Fabbricato rurale suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse:

- al piano terra: stalla-deposito;
- al piano primo: fienile;
- magazzino-deposito: trattasi di una tettoia di circa 28 mq. e di tre magazzini della superficie complessiva di circa 58 mq.;
- tettoia aperta;
- magazzino: trattasi di quattro locali disposti su due piani collegati da scala interna.

Detto immobile è così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 1486 subalterno 1**, categoria D10, Strada Grangia n. 27, piani T-1, rendita €. 1.002,10.

Il tutto confinante: a nord con i mappali 135, 173 e 131; a est con i mappali 131 e 140; a sud con i mappali 140 e 300; a ovest con i mappali 136,1462 e 78.

La costruzione dell'immobile in oggetto risulta essere stata iniziata in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto agrario. Alla luce della perizia in atti si dà conto della viltà dei canoni locatizi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923, comma 3°, c.c. e della conseguente inopponibilità del contratto alla procedura esecutiva.

CORPO M

Rudere –fabbricato collabente, elevato a due piani fuori terra, in pessimo stato di conservazione e pericolante in alcuni punti.

L'edificio non presenta un cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa dal cortile esclusivo del subalterno 1.

Detto immobile è così censito al Catasto Fabbricati: **foglio 24, mappale 1486 subalterno 2**, unità collabenti, Strada Grangia n. 27, piani T-1.

Il tutto confinante con cortile del subalterno 1 su tre lati e fabbricato subalterno 1.

La costruzione dell'immobile in oggetto risulta essere stata iniziata in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto agrario. Alla luce della perizia in atti si dà conto della viltà dei canoni locatizi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923, comma 3°, c.c. e della conseguente inopponibilità del contratto alla procedura esecutiva.

Prezzo base d'asta del lotto: €. 24.879,31

Offerta minima: €. 18.659,48, ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c.

* * * * *

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni, ragioni, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti.

Sono comprese le quote proporzionali e relative comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali per legge, uso o destinazione.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nelle perizie agli atti, alle quali si rinvia anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it)

Sono poste a carico dell'aggiudicatario eventuali spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 art. 6 comma 1 bis, modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 numero 311 e del D.L. 112/2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, nonché della Legge Regione Piemonte n. 13/2007.

La vendita avrà luogo in lotto unico e le offerte in busta chiusa dovranno essere depositate secondo le modalità infra indicate; l'apertura delle buste ed a seguire l'udienza per deliberare sulla convenienza dell'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nonché l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo il giorno **18 DICEMBRE 2024** alle **ore 15.00** presso il proprio studio professionale sito in Saluzzo (Cn) – Via Spielberg n.14, alla presenza del delegato, delle parti e degli offerenti.

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Le condizioni di gara (prezzo base, aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, ivi compresi i criteri di scelta dell'offerta nel caso di offerte di pari importo ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni e quant'altro necessario e opportuno) verranno determinate in udienza dal professionista delegato.

1) Chiunque, **eccetto il debitore**, intenda partecipare alla vendita senza incanto dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Saluzzo (Cn) – Via Spielberg n.14, dal lunedì al venerdì (ore 9.00/12.00) tel. 0175.290664 - **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** (giorno di apertura delle buste), offerta di acquisto in busta chiusa recante, all'esterno, esclusivamente il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche non essere l'offerente), l'indicazione del giorno della vendita, il nome del professionista delegato e la data e l'ora di presentazione dell'offerta. Ogni altra indicazione

renderà irricevibile la busta.

Per le **PERSONE FISICHE** l'offerta di acquisto, in bollo da 16 euro, chiusa all'interno della busta, deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e contenere i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, regime patrimoniale vigente risultante da recente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (da allegare all'offerta o produrre successivamente all'aggiudicazione), dati anagrafici completi e codice fiscale del coniuge in regime di comunione legale, nonché residenza e recapito telefonico dell'offerente.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità nonché copia del tesserino del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale.

Per le **SOCIETÀ ED ALTRI ENTI** l'offerta di acquisto, in bollo da 16 euro, chiusa all'interno della busta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, la sede, il codice fiscale e il numero di iscrizione nel registro delle imprese.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o visura camerale aggiornata o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione tramite **MANDATARIO SPECIALE**: non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto in busta chiusa deve a pena di inammissibilità:

- a) essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Saluzzo (Cn) -Via Spielberg n.14, entro e non oltre il termine sopra indicato;
- b) contenere l'offerta di una somma non inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- c) contenere un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato "TRIBUNALE DI CUNEO - R.G.E. 324/2014+ R.G.E. 63/20", pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

La predetta offerta è irrevocabile per **centoventi giorni** dalla sua presentazione.

2) Il versamento del saldo prezzo, dedotto quanto versato a titolo di cauzione e quanto versato all'istituto mutuante, e del fondo spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) alle condizioni indicate in udienza dal professionista delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

3) Nel caso in cui fra i creditori vi siano istituti bancari il cui credito deriva da operazioni di finanziamento fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), entro 90 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), direttamente alla banca erogatrice la parte di saldo prezzo corrispondente al credito dalla medesima vantato nei confronti della parte eseguita per

capitale, interessi e spese, derivante da operazioni di finanziamento regolate dalla normativa in materia di credito fondiario di cui agli articoli 38 e seguenti D.Lgs. 385/93.

Con avvertimento che, se non provvederà nel termine di cui sopra, sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

Nei dieci giorni successivi a quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, la banca creditrice dovrà depositare presso lo studio del delegato (o via pec/mail), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonchè indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

4) In ogni caso, l'aggiudicatario dovrà, entro il termine finale come sopra stabilito e comunque non oltre 90 giorni da quello dell'aggiudicazione, versare l'eventuale differenza a saldo tra il prezzo di vendita e quanto già versato a titolo di cauzione nonchè pagato direttamente all'istituto mutuante secondo quanto indicato al punto 3) che precede; di tale ultimo pagamento, eseguito alla banca creditrice ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/93, dovrà altresì essere depositata, entro il sopra indicato termine, presso il professionista delegato la quietanza di pagamento effettuato all'istituto stesso.

5) Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento (comprensive dell'onorario del professionista delegato per la relativa attività), importo pari approssimativamente al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

SI PRECISA CHE SULLE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE.

TUTTE LE INFORMAZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA SONO REPERIBILI SENZA SPESE PRESSO LO STUDIO DEL DELEGATO O PRESSO IL CUSTODE.

Custodia

Per visionare gli immobili gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011.4731714 – fax 011-4730562 – e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it, sito internet www.torino.astagiudiziaria.com. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Pubblicità

Ordina al creditore precedente 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.

Si precisa all'uopo che lo standard prescelto è il numero 2.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.S. sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. “, 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 precedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

* * * * *

Nel caso in cui la vendita non vada a buon fine si fissa per lo stesso giorno **18 DICEMBRE 2024**, alle ore **15.00** udienza di comparizione parti al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Saluzzo (Cn) – Via Spielberg n.14 – tel. 0175.290664.

Saluzzo, lì 27.9.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Savio