

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva nr. 27/2023 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Massimo Taricco, professionista delegato con studio in Cuneo, Corso Nizza n. 16;

vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa N. Fiorello in data 24.04.2024;

visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;

visto l'art. 161 *ter* disp. att. Cpc;

in relazione alla esecuzione immobiliare avente ad oggetto i seguenti immobili:

Lotto 1 – piena proprietà per l'intero

Prezzo base Euro 435.000,00 - Offerta minima Euro 326.250,00

Lotto così composto:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Manta (CN) - Via Mattone n.2, piano T-1
- **Bene n° 2** - Appartamento ubicato a Manta (CN) - Via Mattone n.2, piano T-1
- **Bene n° 3** - Porzione di alloggio (unita di fatto) ubicato a Manta (CN) - Via Mattone n.2, piano S1-1
- **Bene n° 4** - Porzione di alloggio (unita di fatto) ubicato a Verzuolo (CN) - Via Lagnasco n.80, piano S1-1
- **Bene n° 5** - Abitazione ubicata a Verzuolo (CN) - Via Lagnasco n.80, piano S1-T-1
- **Bene n° 6** - Porzione di fabbricati agricoli (uniti di fatto) ubicati a Manta (CN) - Via Mattone n.2, piano T-1-2
- **Bene n° 7** - Porzione di fabbricati agricoli (uniti di fatto) ubicati a Verzuolo (CN) - Via Lagnasco n.80, piano T
- **Bene n° 8** - Cabina Enel ubicata a Manta (CN) - Via Mattone, piano T
- **Bene n° 9** - Terreno agricolo ubicato a Manta (CN) - Via Mattone
- **Bene n° 10** - Terreno incolto ubicato a Manta (CN) - Via Mattone
- **Bene n° 11** - Terreno agricolo ubicato a Verzuolo (CN) - Via Lagnasco
- **Bene n° 12** - Terreno agricolo ubicato a Verzuolo (CN) - Via Lagnasco,

Il Lotto 1 è un insieme di fabbricati rurali con relative pertinenze (beni sia abitativi che strumentali) i quali costituiscono la "Cascina Morlè", cascina edificata a cavallo dei Comuni di Manta e Verzuolo a ridosso della "Strada Provinciale S.P.137 (Verzuolo-Lagnasco)". Gli immobili in oggetto distano a circa 5,6 km dal centro del Comune di Verzuolo, a circa 4,4 km dal Comune di Manta, a circa 2,5 km dal Comune confinante Lagnasco ed a circa 6,5 km dal Comune di Saluzzo. In questi centri cittadini ci sono tutti i servizi principali (commercio al dettaglio e grande distribuzione, bar e ristoranti, sanità, istruzione, forze dell'ordine, uffici pubblici, istituti di credito e poste, impianti sportivi, trasporto, ecc). I beni in oggetto sono ubicati nella pianura saluzzese, in un'area a forte vocazione frutticola. Il Lotto 1 ha accesso sia dalla "Strada Provinciale S.P.137 (Verzuolo-Lagnasco)" che dalla strada comunale di Manta "Via Mattone".

Il **Bene n.1** è un appartamento, con accesso diretto dal cortile, che si sviluppa su due piani fuori terra (piani Terreno e Primo) collegati internamente da scala. L'alloggio è composto da cucina, soggiorno, sala, bagno, ripostiglio, disimpegno, cantina e sgombero al piano terreno ed una camera da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo.

Il **Bene n.2** è un appartamento, con accesso diretto dal cortile, che si sviluppa su due piani fuori terra (piani Terreno e Primo) collegati internamente da scala. L'alloggio è composto da ingresso su scala, ripostiglio e sgombero al piano terreno e cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e balcone al piano primo.

Il **Bene n.3** (u.i.u. ricadente nel Comune di Manta) ed il **Bene n.4** (u.i.u. ricadente nel Comune di Verzuolo) sono porzioni unite di fatto che identificano lo stesso alloggio, il quale si sviluppa al piano primo ed al piano interrato, collegati da scala esterna con accesso dal cortile. L'alloggio è composto da cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno, disimpegno, terrazzo al piano primo e cantina pertinenziale al piano sotterraneo.

Il **Bene n.5**, con accesso diretto dal cortile, è un fabbricato abitativo libero su 4 lati sviluppato su due piani fuori terra (piani Terreno e Primo) ed un piano seminterrato collegati internamente da scala. L'unità immobiliare è composta da cucina, soggiorno, sala, bagno, disimpegno e terrazzo coperto al piano rialzato, tre camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo coperto al piano primo. Completa il bene il piano seminterrato con cantine e centrale termica.

Il **Bene n.6** (u.i.u. ricadente nel Comune di Manta) ed il **Bene n.7** (u.i.u. ricadente nel Comune di Verzuolo) sono porzioni unite di fatto che identificano lo stesso insieme di fabbricati agricoli e relative pertinenze esclusive. L'insieme di fabbricati strumentali, che si sviluppa principalmente al piano terreno ed in minima parte sui piani primo e secondo, si può suddividere in sette corpi fabbrica (di cui alcuni in aderenza) ad uso principalmente come magazzini e celle frigo, tettoie chiuse, locali tecnici, vani accessori e relative aree scoperte esclusive.

Il **Bene n.8** identifica la cabina in uso da "E-distribuzione" edificata su terreno intestato alla proprietà esecutata.

Il **Bene n.9** è costituito da un terreno di forma triangolare per una superficie totale di mq 180,00 (circa 0,05 giornate piemontesi), attualmente occupato in parte da frutteto esistente.

Il **Bene n.10** è costituito da un terreno di forma triangolare per una superficie totale di mq 48,00 (circa 0,01 giornate piemontesi), attualmente lasciato incolto.

I **Beni n.11 e 12** costituiscono un corpo unico di forma irregolare di terreni agricoli per una superficie totale di mq 1.690,00 (circa 0,44 giornate piemontesi), attualmente utilizzati a prato incolto.

I prefati beni risultano essere così catastalmente censiti:

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 193	Qualità Frutteto	(Bene n.9)
Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 113	Qualità Frutteto	(Bene n.10)
Comune di VERZUOLO sez. A	Fg. 7	Part. 89	Qualità Frutteto	(Bene n.11)
Comune di VERZUOLO sez. A	Fg. 7	Part. 89	Qualità Frutteto	(Bene n.12)

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 192	Sub. 1	Cat. A/3	(Bene n.1)
-----------------	--------	-----------	--------	----------	------------

Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 192	Sub. 2	Cat. A/3	(Bene n.2)
Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 192	Sub. 3	Cat. A/3	(Bene n.3)
Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 192	Sub. 5	Cat. D01	(Bene n.6)
Comune di MANTA	Fg. 11	Part. 232	Sub. 1	Cat. D01	(Bene n.8)
Comune di VERZUOLO	Fg. 7	Part. 124	Sub. 1	Cat. A/3	(Bene n.5)
Comune di VERZUOLO	Fg. 7	Part. 124	Sub. 2	Cat. A/3	(Bene n.4)
Comune di VERZUOLO (Bene n.7)	Fg. 7	Part. 124	Sub. 4	Cat. D01	

Regolarità urbanistiche e catastali

Lotto 1

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Manta è stato approvato con D.G.R. n.7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti parziali e strutturali. La porzione del Lotto 1 ricadente nel Comune di Manta, definita dalle particelle catastali 192 (Bene n.1/2/3/6), 232 (Bene n.8), 113 (Bene n.9), 192 (Bene n.10) risultano inserite nell'area normativa "H - Area produttiva agricola" in Classe IIa di vincolo idrogeologico "Porzioni di territorio con moderata pericolosità geomorfologica".

Tale area è regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Verzuolo è stato approvato con D.G.R. n.14-2069 del 07.09.2015 e successive varianti parziali.

La porzione del Lotto 1 ricadente nel Comune di Verzuolo, definita dalle particelle catastali 124 (Bene n.4/5/7), 89 (Bene n.11), 90 (Bene n.12) risultano inserite nell'area normativa "Agricola".

Tale area è regolamentata dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SERVITU'

Beni nnrr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Da un'approfondita verifica effettuata dal perito presso l'Agenzia Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Saluzzo sono state trascritte (contestualmente ai vari atti notarili di passaggio proprietà) le seguenti servitù:

- Servitù perpetua avente per oggetto il diritto di attingere, con ogni mezzo, l'acqua ad uso irrigatorio e per l'alimentazione dei fabbricati oggetto di esecuzione (fondo servente) dal pozzo esistente sul mappale 77 del foglio 7 del Comune di Verzuolo (fondo servente). Tutte le spese per il consumo, la manutenzione ordinaria, straordinaria e di allaccio sono a carico dei fondi serventi e dominanti per metà ciascuno;
- Servitù perpetua avente per oggetto il diritto di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi tipo di veicolo, a carico del mappale 124 (fondo servente/ex mappale 76) per accedere ai mappali di altra proprietà 77 del foglio 7 del Comune di Verzuolo ed 1 e 4 del foglio 12 del Comune di Manta (fondi dominanti);

Non si sono rilevate altre servitù e/o altri gravami sugli immobili.

REGOLARITA' EDILIZIA

Beni nnrr. 1, 2, 3, 6 e 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal perito presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Edilizia Privata-SUAP) del Comune di Manta, relativamente alle unità immobiliari del Lotto n.1 ricadenti nel comune (Bene n.1/2/3/6/8) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- a) Autorizzazione Edilizia n.33 del 09/05/1932 per costruzione di stalla con fienile;
- b) Autorizzazione Edilizia n.87 del 22/04/1937 per costruzione di una tettoia;
- c) Concessione Edilizia n.8/59 del 08/05/1959 per costruzione di una tettoia agricola;
- d) Nulla-Osta n.15/59 del 15/12/1959 per costruzione di porcile e pollaio;
- e) Autorizzazione Edilizia n.2/60 del 12/02/1960 per trasformazione di vecchia campata di tettoia in abitazione e trasformazione di ripostiglio in garage agricolo;
- f) Nulla-Osta n.7/60 del 05/05/1960 per costruzione di pollaio [mai realizzato come da comunicazione del 07/05/1962];
- g) Nulla-Osta n.9/60 del 28/05/1960 per costruzione di magazzino frutta a cavallo dei Comuni di Manta e Verzuolo [collegato a Nulla-Osta n.963 del 13/04/1960 del Comune di Verzuolo];
- h) Nulla-Osta n.18/62 del 30/06/1962 per costruzione di tettoia metallica;
- i) Autorizzazione Edilizia n.4/86 del 17/04/1986 per costruzione di pozzo irriguo;
- j) Concessione Edilizia n.92 del 10/06/1988 per realizzazione di capannone per celle frigorifere;
- k) Concessione Edilizia n.9/89 del 17/02/1989 per demolizione e nuova costruzione di magazzino [mai realizzato] e sala macchine impianto frigorifero;
- l) Concessione Edilizia n.8/98 del 14/04/1998 per ampliamento celle frigorifere, magazzini e locali accessori;
- m) Richiesta di ristrutturazione "B" azienda agricola - Pratica n.52/04 [MAI RILASCIATA];
- n) Richiesta Permesso di Costruire prot.9666 del 04/12/2007 [Pratica n.5/08] per ampliamento magazzino lavorazione frutta e variante alla Concessione Edilizia n.8/98 [MAI RILASCIATO];

In riferimento al Bene n.8 non sono state trovate titoli autorizzativi a nome delle proprietà pregresse, pertanto, c'è da verificare con l'ente utilizzatore le eventuali pratiche edilizie.

In seguito ad accesso atti c/o l'ente "Provincia di Cuneo-Settore risorse idriche", si certifica che il pozzo irriguo (di cui alla Concessione Edilizia n.4/86 del 17/04/1986) è autorizzato con Concessione Preferenziale n.965 del 29/10/2007 intestata a "**** s.r.l".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile A.P.E. per i Beni n.1/2/3
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

- a. Una diversa distribuzione degli spazi interni del Bene n.1, dovuto ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria;
- b. Una diversa suddivisione della volumetria della tettoia chiusa "Fabbricato A" del Bene n.6 dovuto ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria;

- c. Una diversa volumetria e suddivisione del magazzino “Fabbricato C” del Bene n.6 dovuto ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria;
- d. Una diversa distribuzione degli spazi interni del “Fabbricato D” del Bene n.6 dovuto ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria;
- e. Una diversa volumetria e disposizione del “Fabbricato E” del Bene n.6 dovuto al mancato rilascio (per documentazione carente) della variante;
- f. Una diversa volumetria del “Fabbricato F” del Bene n.6 dovuto ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria;
- g. La mancanza di titoli abilitativi per quanto riguarda dei vani accessori, dovuti principalmente a mancate varianti di titoli pregressi;

Lo stato attuale può essere regolarizzato mediante la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previa verifica ulteriore di regolamenti comunali e sovracomunali.

Pertanto, vista la complessità e la quantità dei fabbricati (ricadenti nel Comune di Manta), ogni eventuale pratica edilizia di regolarizzazione è da concordare preventivamente con gli uffici comunali preposti anche in funzione della destinazione d'uso degli immobili.

Si rammenta che, trattandosi di fabbricati a destinazione d'uso rurale, in caso di acquisto da parte di soggetti senza i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.), può essere richiesto da parte del Comune il contributo per il cambio di destinazione d'uso da “Agricolo” a “Civile”.

Alla data odierna risulta impossibile quantificare le eventuali spese di sanatoria .

Beni nnrr. 4, 5 e 7

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal perito presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistica del Comune di Verzuolo, relativamente alle unità immobiliari del Lotto n.1 ricadenti nel comune (Bene n.4/5/7) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- a) Nulla-Osta pratica n.921 del 25/08/1959 di fabbricato rurale abitativo;
- b) Nulla-Osta pratica n.963 del 13/04/1960 per costruzione di magazzino frutta a cavallo dei Comuni di Manta e Verzuolo ed abitazione rurale in variante alla pratica 921 [collegato a Nulla-Osta n.9/60 del 28/05/1960 del Comune di Manta];
- c) Concessione Edilizia n.202 del 21/07/1978 per costruzione di recinzione;
- d) Autorizzazione Edilizia n.1902 del 23/08/1999 per costruzione di pozzo domestico;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile A.P.E. per i Beni n.4/5
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

- h. Una diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione con lievi modifiche alla volumetria dovuti ad una mancata variante a consuntivo della licenza edilizia originaria (Bene n.5);

Lo stato attuale può essere regolarizzato mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria.

Per la sanatoria si prevede un versamento minimo di 1.032,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro.

Ogni eventuale pratica edilizia di regolarizzazione è da concordare preventivamente con gli uffici comunali preposti anche in funzione della destinazione d'uso degli immobili.

Si rammenta che, trattandosi di fabbricati a destinazione d'uso rurale, in caso di acquisto da parte di soggetti senza i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.), può essere richiesto da parte del Comune il contributo per il cambio di destinazione d'uso da "Agricolo" a "Civile".

Stato possesso immobili

Lotto 1

Gli immobili identificati dai **Beni n.1/2/3/4/5/10/11/12** alla data odierna risultano liberi (ed in evidente stato di abbandono).

Beni nnrr. 6 e 7

Parte dell'unità immobiliare dei fabbricati rurali strumentali, identificata dal colore rosso in planimetria allegata alla perizia, risulta occupata da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Parte del fabbricato (tettoia chiusa) di colore verde risulta occupata senza titolo da terzi come rimessaggio di attrezzature e materiali edili.

Tutti gli altri fabbricati componenti i Beni n.6/7 risultano liberi (ed in evidente stato di abbandono).

Si fa pieno richiamo a quanto riportato nella perizia da intendersi qui integralmente trascritta.

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), nonché nella perizia consultabile 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 il **21 gennaio 2025 a partire dalle ore 15,30**, si procederà alla

vendita senza incanto,

con modalità telematica asincrona,

mediante la piattaforma www.astetelematiche.it

degli immobili sopra descritti.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo, per lo stesso giorno e luogo, 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 e di diritto in cui gli immobili si trovano, 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., con tutte le 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.

Si richiamo le condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicata sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La liberazione del bene sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c..

Il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge 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 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 segg. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c..

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 a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile dalla scheda del lotto di interesse raggiungibile:

- dal **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it>), cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del **Gestore della Vendita Telematica**". Sulla homepage del Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "Tutorial" e poi su "compilazione offerta telematica" è disponibile un video tutorial che illustra le modalità di compilazione ed inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;

- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "**procedi sul portale delle vendite pubbliche**", previa registrazione. Sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it è disponibile il "**Manuale Utente per la**

presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 11,30 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole 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.

Se non si utilizza una casella di posta elettronica certificata *autorizzata per la vendita telematica*, l'offerta dovrà 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 verrà trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM32/15.

Se, invece, l'offerta è trasmessa 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).

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica seguendo la procedura dedicata all'indirizzo http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, 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*". E la ricevuta del pagamento del bollo va allegata alla PEC dell'offerta (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta d'acquisto deve **indicare**:

1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche 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); residenza, domicilio, recapito telefonico; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta

elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);

6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; 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;

8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione non soggetto a sospensione feriale);

9) l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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 risultino i codici IBAN del conto corrente sia di addebito che di accredito relativi alla 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);

* 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 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 "ESEC. IMMOB. 27/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO" al seguente IBAN IT 24 V 02008 10290 000107112810 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 termine della data ed ora fissato per la presentazione delle offerte.

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 ed 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, cpc, essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 cpc.

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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma 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, previa registrazione sul sito internet 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.

Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. 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, 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**, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, 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 **1.000,00**.

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, dal 21 gennaio 2025, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, al 22 gennaio 2025, e terminerà alle ore 15.30. Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 10 (dieci) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti** per dare la **possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino 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, forme, modi e tempi del pagamento;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lvo 21.11.2007 n. 231: nel caso in cui l'aggiudicatario non fornisca la suddetta autocertificazione sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione già versata.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

Come previsto dall'art. 585 c. 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 del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Custodia

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il Custode (IFIR Piemonte SRL IVG 011/4731714 e 0171/1873923; richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) e presso il Delegato avv. Massimo Taricco in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 16 tel. 0171.630726, preferibilmente via e-mail all'indirizzo taricco@avvocatiassociaticuneo.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415,
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore precedente;

Il sottoscritto professionista delegato, anche per il caso in cui la presente vendita sia deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimi sono tenuti a versare, a pena di estinzione della procedura ex art. 631 bis cpc nel termine di giorni sessanta prima della vendita, sul conto corrente intestato alla procedura la somma di €100,00 per ogni lotto posto in vendita, a titolo di contributo

di pubblicazione per permettere 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”*.

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 0171.630726 oppure taricco@avvocatiassociaticuneo.it).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde con addebito ripartito 848.582031

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

Recapiti operativi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Cuneo, lì 4 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Massimo Taricco