



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 97/2023 R.G. Es. Imm.

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

Il sottoscritto Carlo Rocca, avvocato delegato con studio in Saluzzo, C.so Italia n. 72;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa N. Fiorello in data 21 marzo 2024;
visto il provvedimento del 19 settembre 2024;
in relazione alla Esecuzione immobiliare della seguente unità immobiliare:

Lotto unico – quota di 1/1 della piena proprietà su

in Comune di Limone Piemonte (CN)

a parte di maggior fabbricato a carattere condominiale denominato "La Rovere" ubicato in Corso Nizza n. 76/A
- alloggio di civile abitazione al secondo piano (terzo fuori terra) composto da ingresso-disimpegno, soggiorno,
cucina, locale ad uso di camera privo di aperture verso l'esterno, camera, bagno, due ripostigli e balcone.
Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al
Fg. 42, Part. 730, Sub. 7, Categoria A2.

**Prezzo base Euro 64.350,00
Offerta minima Euro 48.262,50**

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

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, il **6 febbraio 2025 alle ore 15.30**, si procederà alla

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

dell'unità immobiliare descritta.

CONVOCA



sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Saluzzo, C.so Italia n. 72, in esito all'apertura delle eventuali buste, 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, per sé o a favore di terzo, con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella indicata come prezzo base, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita presso il Tribunale di Cuneo mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura esecutiva e dovranno essere inviate in copia al professionista delegato a norma degli artt. 588 e 589 cpc.

Condizioni della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Quanto alle spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si precisa a tal proposito quanto segue.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.186,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.186,00

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio La Rovere, le spese condominiali insolute a carico della proprietà ammontano alla data del 16/02/2024 ad €. 17.110,75.

L'unità immobiliare è venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita.

Disciplina edilizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione Edile n. 620 del 31/08/1968 per la costruzione di n. 4 edifici ai Tetti Gross;
- Licenza di Costruzione n. 667 del 03/03/1972 per volturazione Fabb. B della Licenza Edilizia n. 620 del 31/08/1968;
- Certificato di Abitabilità n. 430 del 22/02/1975;
- Concessione in Sanatoria n. 20/2022 del 14/02/2002 - Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 – per la regolarizzazione di opere consistenti nella diversa distribuzione interna delle parti comuni condominiali (corsia di manovra autorimesse, corridoio cantine, centrale termica con antilocale, locali Enel e telefono al piano interrato, ballatoio, ingressi, corridoi e vani scala al piano terra, vani scala ai piani 1°, 2°, 3° e 4° e locali macchine ascensori) e modifiche prospettiche.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto emergono le seguenti difformità:



- diversa disposizione dei locali interni, con divisione dell'unica camera nel progetto sul lato est in due locali, spostamento delle pareti interne delimitanti il disimpegno, il bagno e le due camere ricavate sul lato est; riduzione della superficie della cucina per ricavare un ripostiglio con accesso dall'ingresso-disimpegno; modifica delle aperture interne tra il locale cucina ed il soggiorno (apertura eliminata rispetto al progetto), apertura di porta di collegamento tra cucina e disimpegno, apertura di porta di collegamento tra bagno e disimpegno, apertura di porta di collegamento tra locale ad uso camera e disimpegno. La realizzazione di tali opere si presume sia stata effettuata prima del rilascio del certificato di abitabilità, in quanto pressoché coincidente, salvo la disposizione di alcune aperture interne, con la planimetria catastale storica presentata in data 24/12/1972.

Pertanto l'immobile è soggetto a sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed i. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata), per ripristino della situazione al fine di conformarsi alla normativa igienico-sanitaria.

Il costo relativo alla regolarizzazione edilizia ed alle procedure tecniche per la sanatoria, comprendente gli eventuali oneri concessori e le spese tecniche, le spese per le opere edilizie e le spese catastali inerenti, queste ultime non più previste in quanto la scheda catastale risulta aggiornata con denuncia di variazione prot. n. CN0033414/2024 del 08/03/2024, è stimato in €. 6.000,00 (euro seimila/00), fatto salvo quanto precisato in perizia.

Possesso

L'unità immobiliare risulta libera.

Custodia

Per visionare l'unità immobiliare occorre contattare il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it).

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 od a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.).

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000.

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

Se, l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, da un soggetto presentatore, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori



accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM32/15.

Se invece l'offerta è inviata mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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

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

- * per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge;
- * per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- * il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- sarà **inammissibile** se:
 - * il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
 - * qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

- * nel caso di:
 - persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;
 - * la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - * la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
 - * nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.
 - * copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se



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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 TRIB. CUNEO [REDACTED]

IBAN: IT 89 J 02008 10290 000107070909 - BancaUnicredit

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

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

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

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

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

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

Udienza di vendita

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

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati.

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

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

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

Il professionista delegato verificherà le offerte 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 abilitano 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 accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d.



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

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

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro 1.000,00.

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

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 6 febbraio 2025 dalle ore 15.30, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, e terminerà il 7 febbraio 2025 alle ore 15.30.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato a Tribunale di Cuneo, con indicazione del numero della procedura.

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

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

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, a titolo di spese di trasferimento della proprietà, la somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione qualora egli intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa oppure pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi, salvo conguaglio, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura.



Si avvisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% dell'onorario spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene – nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione - e connesso rimborso per spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario; mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

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

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

Pubblicità

Il professionista delegato

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;
- . che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;
- . che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

AVVERTE

Il creditore

- . che **il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite, pari ad € 100 per ogni singolo lotto posto in vendita, da effettuarsi entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita sul conto corrente intestato alla procedura, comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art.631 bis c.p.c.;**
- . che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

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



Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel 0175 062519).

Saluzzo, 11 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Carlo Rocca