

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Es. Imm. n. 84/2023 R.G**  
**Giudice: Dott.ssa Roberta Bonaudi**

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

\* \* \*

La sottoscritta AVV. FRANCESCA MELA, con studio in Mondovì, Corso Statuto n. 28, delegata per le operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 84/2023, giusta ordinanza datata 28.2.2024 emessa dal Giudice: Dott. Rodolfo Magri

**FISSA**

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570. e ss. c.p.c e art. 24 d.M. 32/2015, per il giorno **19 marzo 2025 alle ore 12.00**, della piena proprietà dei beni immobili indicati di seguito, che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Alla predetta vendita si procederà esclusivamente con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** con contestuale gara in caso di pluralità di offerenti e verranno posti in vendita i beni immobili sotto indicati, meglio descritti nella relazione di stima del Geom. Claudio Boglio datata 25/1/2024.

**LOTTO UNICO**

**Comune di Rossana (CN) alla Via Antonio Berardo I n. 3**

**Quota 1/1 piena proprietà**

- **fabbricato di abitazione** composto da:

- Tre cantine al piano terreno;
- Cucina-soggiorno, camera, bagno, intercapedine e balcone al primo piano

Il tutto identificato a Catasto Fabbricati come di seguito: **Fg. 21, Part. 139, Sub. 6, Cat. A/4, Cl. 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 50,61, Via Antonio Berardo I n. 3** (generato dalla soppressione dell'immobile censito al Fg. 21 p.la 139 sub. 5 per variazione dell'11/6/2014; la particella 139 sub. 5 è stata generata dalla particella 139 sub. 3 per ampliamento del 26/11/2013)

Classe energetica: F

CONFINI Nord fabbricato Mapp. 410 – Est Mapp. 622 – Sud mapp. 138 (cortile comune) – Ovest fabbricato mapp. 410

- **altra porzione di fabbricato in corpo staccato** composta da:

- autorimessa in piano terreno;
- tettoia in piano primo;

Il tutto identificato a Catasto Fabbricati come di seguito: **Fg. 21, Part. 137, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 26 mq, rendita € 45,65 Via Antonio Berardo n. 3** (generato dalla soppressione dell'immobile censito al Fg. 21 p.la 139 sub. 4 con variazione modifica identificativo del 9/6/2014).

CONFINI Nord: Mapp.138 (cortile comune); Est: Mapp. 346; Sud: fabbricato Mapp. 400; Ovest: fabbricato Mapp. 400;

Si riporta di seguito la precisazione evidenziata dal tecnico incaricato alla pagina 12:

**“NELL'ATTO DI ACQUISTO ROGITO QXXX DEL 05/08/1998 SONO STATE INSERITE LE SEGUENTI PRECISAZIONI: LE PORZIONI DI FABBRICATI VENDUTE ERANO GIA' CENSITE IN PARTE NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO AL FOGLIO 21, NUMERI 137 SUBALTERNO 1 E 139 SUBALTERNO 1, RIUNITI, E 139 SUBALTERNO 2 ED IN PARTE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 21, NUMERI 137, FABBRICATO RURALE E 139 SUBALTERNO 3, PORZIONE RURALE DI FABBRICATO PROMISCUO, ENTRAMBI CON DIRITTO ALLA CORTE NUMERO 138 DEL FOGLIO 21.”**

Viene ancora segnalato quanto riportato nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di assegnazione beni del 16.9.2014:

**“I DIRITTI IMMOBILIARI SUDDETTI VENGONO TRASFERITI CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI CONSIDERATI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASIVE DI QUALSIASI SPECIE, ED IN SPECIE CON IL DIRITTO ALLA CORTE CENSITA IN CATASTO TERRENI ALLA PARTITA 2-FOGLIO 21 – NUMERO 138 – CORTE DELLA SUPERFICIE DI ARE 125 (UNA E CENTIARE VENTICINQUE)”**

- **appezzamento di terreno** in declivio, fortemente boscato

Il tutto identificato a Catasto Terreni come di seguito: **Fg. 21, Part. 135, bosco ceduo, Cl. 1, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,12.**

CONFINI Nord: Mapp.129; Est: Foglio 20; Sud: Mapp. 346; Ovest: Mapp. 138-139-622.

Si riporta di seguito la precisazione evidenziata dal tecnico incaricato alla pagina 12:

**“Non si hanno notizie in merito a servitù occulte. Nel rogito di acquisto del 24.12.2002 si cita: GLI IMMOBILI VENGONO VENDUTI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO ALLA DATA DEL 24 DICEMBRE 2002, CON ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, ONERI; CON AZIONI E RAGIONI, COMUNIONI E COMPARTICIPAZIONI, DIRITTI DI ACQUA IRRIGUA DI DOTAZIONE, SERVITU ATTIVE E PASSIVE DI QUALSIASI SPECIE”**

Si richiama quanto indicato dal perito estimatore alla pag. 5: **“L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore”**.

Il tutto, come ampiamente descritto nella perizia in atti del Geom. Claudio Boglio, datata 25.1.2024, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, ragioni di comproprietà pro quota sulle parti comuni e indivisibili dello stabile.

### **STATO DI POSSESSO**

L'esperto estimatore alla pag. 13 della relazione dichiara che sia l'appartamento che l'autorimessa risultano occupati dall'esecutato.

### **SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA**

La situazione urbanistico-edilizia risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e dagli accertamenti eseguiti dal perito è la seguente (cfr. pagine 20 e 21 relazione di stima, che si intendono qui integralmente richiamate):

in merito ai tre beni compendianti il lotto unico l'esperto estimatore scrive:

**“Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015”**

Per quanto riguarda l'appartamento e l'autorimessa precisa ancora:

**“Nello specifico l'immobile ricade in zona di Centro Storico del Piano (normata all'art. 20), e nello specifico sono previsti interventi fino alla Ristrutturazione B di cui all'art. 8 NTA” (pag. 20)**

Mentre per quanto concerne il terreno precisa:

**“Nello specifico l'immobile ricade in zona Agricola del Piano (normata all'art. 28), parzialmente in zona di Vincolo Idrogeologico (art. 35 del Piano)”**.

Sempre alla pagina 20 in punto regolarità edilizia **relativa all'appartamento** l'esperto Geom. Boglio evidenzia che:

*“L'immobile **non risulta regolare per la legge n° 47/1985**. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. **L'edificio si trova all'interno della perimetrazione del centro storico del comune di Rossana ai sensi dell'art. 24 della LR56/1977.***

Successivamente è stato oggetto di interventi recupero autorizzati con i seguenti provvedimenti:

- a) Licenza di costruzione n. 3 del 05-03-1973 - sistemazione del preesistente fabbricato
- b) D.I.A. n. 53 del 03-09-1998 - opere interne e sistemazione scala esterna
- c) Autorizzazione edilizia n. 53 del 28-09-1998 - costruzione intercapedine
- d) Concessione n. 61 del 15-12-1998 - variante costruzione intercapedine
- e) C.I.L.A. n. 1609 del 14-05-2014 - realizzazione nuova apertura tra bagno e intercapedine

*Dal riscontro comparativo tra lo stato attuale e i permessi edilizi sopraccitati, **è presente una lieve difformità di rappresentazione** riconducibile alle tolleranze esecutive come previste dalla DGR 2-4519 del 14-01-2022. Inoltre per quanto riguarda l'intercapedine, l'apertura esterna rappresentata nella concessione n. 61 del 04-12-1998 viene indicata con le misure 0,80 x 1,00 m (finestra) mentre ad oggi ha le misure di 0,78 x 2,30 m (porta): qualora le difformità non sono riconducibili alle tolleranze, essendo l'edificio ricompreso nella perimetrazione del centro storico individuato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977, sarà necessario acquisire il parere della Commissione Locale Paesaggio ai sensi dell'art. 49 comma 7 della LR 56/1977.*

Tale pratica, visionate con il Tecnico comunale in data 19.01.2024, ancorché sia definibile solo all'atto della presentazione di atto ufficiale, **comporta la presentazione di SCIA in Sanatoria art. 37 TU Edilizia i cui costi vengono stimati in:**

Oblazione Sanatoria: € 1.000,00

Pratica Sanatoria: € 1.000,00

Totale costi sanatoria: € 2.000,00”

**Tali spese saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.**

In relazione alle certificazioni energetiche:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Alla pagina 21 in punto regolarità edilizia **relativa all'autorimessa** l'esperto Geom. Boglio evidenzia che:

*“L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La ricerca effettuata presso il Comune di Rossana non ha rilevato pratiche edilizia per il bene, per cui la verifica stata effettuata sulle schede catastali di impianto del 31.12.1939 ai sensi DPR 380/01 art. 9 bis, pur se la rappresentazione in tali planimetrie sia sommaria. L'edificio si trova all'interno della perimetrazione del centro storico del comune di Rossana ai sensi dell'art. 24 della LR56/1977”.*

Ancora il Gem. Claudio Boglio precisa in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità degli immobili:

*“pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso*

*all'esperto, non pare possibile intendere questo financo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale".*

- Non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Immobile non dotato di impianto di climatizzazione ed escluso dagli obblighi di dotazione di A.P.E.

**Si precisa ancora, come peraltro emerge dalla perizia e dalla documentazione fotografica, che i beni compendianti il lotto in vendita presentano condizioni scadenti di manutenzione.**

Per quanto concerne l'appartamento

Alla pag. 12 della perizia si legge "allo stato attuale risulta una pavimentazione in piastrelle, mentre la struttura è parte in muratura e parte in pietrame trattandosi di un fabbricato secolare, mentre i serramenti sono realizzati in pvc. Il tetto si presenta in mediocri condizioni, le cantine sono di costruzione originale a volta".

Per quanto concerne l'autorimessa

Alla pag. 12 della perizia si legge "L'edificio presenta condizioni scadenti di manutenzione, posto in controripa con accesso non agevole agli automezzi.

Allo stato attuale risulta una pavimentazione in battuto cemento e struttura in muratura di mattoni e/o pietre"

**Si avvisa che le pratiche di regolarizzazione necessarie dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**SITUAZIONE CATASTALE**

In merito alla corrispondenza catastale nella relazione di stima l'esperto Geom. Claudio Boglio scrive alla pagina 1 che: "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento".

**PROVENIENZA**

I beni oggetto di vendita sono pervenuti all'attuale proprietario in parte in forza di atti di compravendita e in parte in forza di atto di assegnazione beni.

**FORMALITA' VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Dai pubblici registri immobiliari della Conservatoria di Cuneo – servizio di pubblicità immobiliare di Saluzzo – e dagli accertamenti effettuati dal tecnico nominato risultano due formalità e precisamente una iscrizione ipotecaria e un pignoramento immobiliare, che verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

In caso di spese condominiali arretrate non pagate troverà applicazione l'art. **63 comma 2 disp. att. c.c.** che prevede: "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".

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio all'elaborato peritale del 25 gennaio 2024 redatto dall'esperto perito Geom. Claudio Boglio consultabile sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it), [www.tribunale.cuneo.giustizia.it](http://www.tribunale.cuneo.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)

\* \* \*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato 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 ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://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 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e qualora ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato da art. 46 DPR 6.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **€ 20.762,16** (offerta minima ex art. 571, comma II CPC **€ 15.571,62**. **(Si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi decimali)**)

#### **Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti Euro 1.000,00**

**Si avverte che non si farà luogo alla aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa 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 e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.**

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella relazione di stima che dovrà essere consultata dall'offerente in atti consultabile sul sito: [www.tribunale.cuneo.giustizia.it](http://www.tribunale.cuneo.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), in merito si rimanda al paragrafo relativo al "*Trasferimento dell'immobile oggetto di vendita*".

**Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e pertinenze sino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel caso in cui l'immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari sia stato 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 ss cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.**

#### **CUSTODIA E RICHIESTA VISITE BENE**

Il custode dei beni e Ifir Piemonte IVG srl, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, soggetto a cui è necessario rivolgersi per la visita agli immobili richiedendo un appuntamento alla mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – oppure chiamando il n. 0171 1873923).

\* \* \*

#### **MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTE**

**1) Le offerte di acquisto dovranno pervenire complete in ogni loro parte dagli offerenti entro le ore 12, del giorno 18 marzo 2025 (ossia quello precedente a quello fissato per la vendita) e potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica.**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**2) La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere a pena di inammissibilità:**

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC per la presentazione di offerta telematica) del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge). 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 del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta e pertanto caricandola sul portale). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che dovrà essere allegata); se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma VII del D.M. 227/2015)
- l'ufficio giudiziario davanti al quale pende la procedura Tribunale di Cuneo,
- l'indicazione del professionista delegato (avv. Francesca Mela);
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, **l'indicazione del lotto**;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità 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;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.**

All'offerta dovranno essere altresì allegati:

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, **copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge**
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 sottoscritto e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad es. 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 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;
- gli estremi del bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**" (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione (10% del prezzo offerto) sul conto corrente intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2023 Tribunale di Cuneo, IBAN IT 93 Q 02008 46482 000107049160**. (Si evidenzia che l'accredito dell'importo deve essere fatto nei giorni antecedenti in modo tale da assicurare che l'accredito abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non ha riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile);
- gli estremi del conto corrente e del codice iban dal quale è stato disposto l'accredito (In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione o indicato);
- copia dell'attestazione di versamento, in via telematica, di Euro 16,00 del bollo, che potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente

Gli offerenti potranno depositare l'offerta in via telematica accedendo al Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<http://portalevenditepubbliche.it>) o dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (previa registrazione) e seguendo le istruzioni riportate all'interno del Portale stesso per la compilazione dell'offerta telematica (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

**L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata, del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**Si avvisa che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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 per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.**

[In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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; 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**

**presentazione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015)].**

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

Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, **seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

- numero verde 848.58.20.31;
- centralino "staff vendite": 0586/20141 – e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto e se non contiene gli elementi sopra richiesti.

\* \* \*

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nell'ora e nel giorno dinanzi indicato si procederà all'apertura di tutte le buste telematiche, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

I soggetti offerenti parteciperanno all'udienza di vendita accedendo all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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 indicata nell'offerta o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e alla dichiarazione di apertura della gara, in presenza di più offerte valide.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (si procederà con tale modalità, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, che avrà inizio immediatamente dopo le operazioni di apertura delle buste.

Tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che **la gara terminerà alle ore 15 del giorno 20 marzo 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 di prolungamento.

Si avverte che ci si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora, **nel caso di unica offerta**, 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 e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In generale in assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata tale secondo i seguenti criteri:

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

Si avverte che in caso di mancata connessione che riguarda l'apparecchio dell'utente 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.

Non invalideranno la gara eventi fortuiti o meno che riguardino gli apparecchi degli utenti, ad esempio perdita connessione internet o qualsiasi mal funzionamento che impedisca o limiti la partecipazione alla gara.

Si evidenzia ancora che in presenza di istanze di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi decimali.

### **Aggiudicazione e versamento saldo prezzo**

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando l'apposito verbale.

A seguito della aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16,00).

L'aggiudicatario dovrà versare 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 comunque entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga dei benefici "prima casa") e che indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione, in considerazione delle spese da affrontare, non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00, salvo sempre integrazione dell'importo in caso di necessità (la differenza tra la somma versata e quanto effettivamente speso verrà restituita all'aggiudicatario esaurite le operazioni relative al trasferimento della proprietà).

Le spese derivanti dal trasferimento ossia imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione e voltura, nonché il 50% dell'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente al trasferimento della proprietà del bene, sono poste a carico dell'aggiudicatario. Sono invece a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti, se presenti).

Qualora il versamento sia tardivo o insufficiente, l'aggiudicatario sarà dichiarato inadempiente e si applicherà l'art. 587 c.p.c.. Pertanto il Giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione e 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 c.p.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs 1/9/93 n. 385 dovrà 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 quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

**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 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

### **Trasferimento dell'immobile oggetto di vendita**

Il bene immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui 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 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 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. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

In ogni caso si rimanda alla relazione di consulenza peritale consultabile sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

\* \* \*

Si fa presente che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. nel termine di 10 giorni prima dalla data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

\* \* \*

Si dà 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 (il versamento del contributo è a carico del procedente);

- 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](http://www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati (spese a carico del procedente – per tempi e modalità di pagamento si rimanda ai documenti contabili che Aste Giudiziarie invierà direttamente al procedente);

- che la pubblicità cartacea sui giornali, ex art. 490, comma 3, cpc verrà effettuata solo su espressa richiesta del creditore procedente e il pagamento sarà a carico di quest'ultimo.

È altresì a carico del creditore procedente il costo della piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita.

Pertanto il creditore procedente dovrà provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta da parte del procedente, verrà effettuato solo sul sito internet).

**Si avverte che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.**

**Inoltre, qualora la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi tentativi di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. è autorizzata 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 art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato (320 2598177 - 338 7138247-francesca.mela2015@gmail.com).

**Il sottoscritto professionista CONVOCA fin d'ora le parti in modalità telematiche - 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..**

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode (IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di TORINO, Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 0171 1873923 – email: [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it)).

**Si avvisa che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nonché nei suoi allegati, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.**

Cuneo, li 9 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Francesca Mela

**Il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c..**