

TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI CUNEO

Procedura Esecutiva n. 12/2023 R.G.E.

promossa da

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

Il sottoscritto **Avvocato Chiara SICCARDI** (C.F. SCCCHR70L44D205G), Professionista Delegato, con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n. 11, viste le ordinanze del G.E. Dott. R. MAGRI' rispettivamente in data 27.09.2023 ed in data 09.10.2023, vista l'ordinanza di revoca della sospensione dell'esecuzione del LOTTO 06 del 19.01.2024, visti gli artt. 591 bis e 490 c.p.c., le istruzioni operative impartite ai sensi del D.M. 32/2015 e la nota informativa sulle vendite telematiche del 31.05.2018, vista l'avvenuta aggiudicazione dei LOTTI 01 e 02 in data 13.02.2024

**AVVISA PROCEDERSI ALLA
VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA
il giorno di MARTEDI' 10 SETTEMBRE 2024 dalle ore 12,00 alle ore 15,00
presso il proprio Studio sito in
Cuneo, Piazza Galimberti n. 11
PREZZO BASE PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'
LOTTO 03: Euro 10.212,75
OFFERTA MINIMA LOTTO 03: Euro 7.659,56

PREZZO BASE PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'
LOTTO 04: Euro 975,37
OFFERTA MINIMA LOTTO 04: Euro 731,53

PREZZO BASE PIENA COMPROMPRIETA' INDIVISA (QUOTA 1/2)
LOTTO 06: Euro 1.187,60
OFFERTA MINIMA PIENA COMPROMPRIETA' INDIVISA (QUOTA 1/2)
LOTTO 06: Euro 890,70**

con gara in caso di più offerenti, degli immobili in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità:

1) la vendita avrà luogo in N. 3 LOTTI (03, 04, 06);

2) il prezzo base:

- per il LOTTO 03 è fissato, con ribasso del prezzo nella misura del 25% ex art. 591 c.p.c., in Euro 10.212,75 (diconsi Euro diecimiladuecentododici/75);

- per il LOTTO 04 è fissato, con ribasso del prezzo nella misura del 25% ex art. 591 c.p.c., in Euro 975,37 (diconsi Euro novecentosettantacinque/37);

- per il **LOTTO 06**, invariato rispetto alla precedente vendita del **21.05.2024**, è fissato in Euro **1.187,60** (diconsi Euro millecentottantasette/60);

3) l'importo dell'offerta minima potrà essere pari al 75% dei prezzi base come sopra indicati e precisamente:

- per il **LOTTO 03** pari ad Euro **7.659,56** (diconsi Euro settemilaseicentocinquantanove/56), pertanto la medesima offerta non è efficace se inferiore all'importo di Euro 7.659,56 (diconsi Euro settemilaseicentocinquantanove/56);

- per il **LOTTO 04** pari ad Euro **731,53** (diconsi Euro settecentotrentuno/53), pertanto la medesima offerta non è efficace se inferiore all'importo di Euro 731,53 (diconsi Euro settecentotrentuno/53);

- per il **LOTTO 06**, invariato rispetto alla precedente vendita del **21.05.2024**, pari ad Euro **890,70** (diconsi Euro ottocentonovanta/70), pertanto, la medesima offerta non è efficace se inferiore all'importo di Euro 890,70 (diconsi Euro ottocentonovanta/70);

4) gli aumenti minimi in caso di gara non potranno essere inferiori:

- per il **LOTTO 03** ad Euro **1.000,00** (diconsi Euro mille/00);

- per il **LOTTO 04** ad Euro **100,00** (diconsi Euro cento/00);

- per il **LOTTO 06** ad Euro **100,00** (diconsi Euro cento/00);

5) gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o da parte del legale rappresentante della Società (o altro ente), ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno 09 SETTEMBRE 2024 esclusivamente in via telematica**, inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di ammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in 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).

Si riserva di non far luogo ad 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge con copia dell'atto di matrimonio con la precisazione che 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; se l'offerente è minorenni, 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 beneficiario di amministrazione 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;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura (**Tribunale Ordinario Civile di Cuneo**);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**RGE 2023/12**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (**LOTTO 03, LOTTO 04, LOTTO 06**);
- l'indicazione del referente della procedura (**Avv. Chiara Siccardi**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**10.09.2024 ore 12,00**);
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (**uguale o superiore ad Euro 7.659,56 per il LOTTO 03, uguale o superiore ad Euro 731,53 per il LOTTO 04 e uguale o superiore ad Euro 890,70 per il LOTTO 06**);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale**);
- l'importo versato a titolo di cauzione (**10% del prezzo offerto**);
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito telefonico mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, nel caso di persona fisica, e altresì copia della visura camerale aggiornata rilasciata dalla competente Camera di Commercio dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, se per società;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni (prima casa; 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 VII del D.M. 227/2015) pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa oppure al 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi; la eventuale differenza a conguaglio sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità, copia del codice fiscale del coniuge, e copia dell'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale dei coniugi (salva facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto è minorenni, 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 del Giudice Tutelare;

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Si precisa, inoltre, che la Fondazione Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cuneo con sede in Cuneo 12100 (CN), Corso Nizza n. 36, ha stipulato un protocollo di intesa con Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che permetterà a tutti i cittadini di avvalersi di un servizio di assistenza alla redazione e deposito dell'offerta telematica; lo sportello di assistenza ai cittadini è attivo il martedì e giovedì pomeriggio, previa prenotazione, richiedibile direttamente online, tramite l'apposito pulsante "prenota assistenza" presente sulle schede dei lotti pubblicate su www.astegiudiziarie.it.

6) Versamento della cauzione:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO al seguente IBAN IT 27 P 02008 46771 000106898280**.

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

Il bonifico, con le causali per ciascun lotto:

- "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 12/2023 LOTTO 03 VERSAMENTO CAUZIONE";
- "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 12/2023 LOTTO 04 VERSAMENTO CAUZIONE";
- "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 12/2023 LOTTO 06 VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (entro il 09.09.2024 ore 12,00).

Qualora nel 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate "nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it e non verrà rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari**) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

7) Esame delle offerte e gara

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 1 giorno, precisamente dalle ore 12,00 alle ore 15,00
del giorno 10 settembre 2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 3 prolungamenti.

In caso di gara, l'aumento minimo per ogni offerta sarà:

- per il **LOTTO 03** ad **Euro 1.000,00** (diconsi Euro mille/00);
- per il **LOTTO 04** ad **Euro 100,00** (diconsi Euro cento/00);
- per il **LOTTO 06** ad **Euro 100,00** (diconsi Euro cento/00).

8) Aggiudicazione

Alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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):

- a 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.

9) Versamento del 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 e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la eventuale differenza a conguaglio sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

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 che si ricava dalla vendita, unito alla cauzione ritenuta, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, 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 di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione.

10) Finanziamento ipotecario dell'acquisto

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 R.G.E. n. 12/2023 Tribunale di Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ordina

al creditore procedente di provvedere al versamento:

- delle somme necessarie per la pubblicità commerciale sui siti internet prescelti, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., oltre la somma di Euro 70,00 (IVA ESCLUSA) per il lotto unico e per ogni singolo esperimento di vendita, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del NUMERO DEL PROCEDIMENTO, DELL'ANNO E DELLE GENERALITA' DELL'ESECUTATO,
- della somma di Euro 100,00, per ogni singolo lotto e per ogni singolo esperimento di vendita, a titolo di contributo di pubblicazione nel Portale delle Vendite Pubbliche, tranne

nel caso in cui tutti i creditori abbiano diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito, nel termine di 10 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO – Codice IBAN: IT 27 P 02008 46771 000106898280.

Si avvisa il creditore precedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che nel caso in cui la vendita senza incanto vada deserta e venga rifissato nuovo esperimento di vendita, la Società ed il Professionista Delegato sono autorizzati a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove: a) non sia stata saldata la fattura relativa, comprensiva dell'importo di Euro 70,00 (IVA ESCLUSA) per ogni singolo lotto, b) né la somma di Euro 100,00 per ogni singolo lotto, relativamente alla procedura.

precisa, altresì

che, in mancanza di istanze di assegnazione e nel caso in cui non siano pervenute offerte per la data prestabilita, il Professionista Delegato disporrà nuova vendita senza incanto con modalità telematica asincrona con ribasso del prezzo base come da ordinanza di delega (**fino ad 1/4 del prezzo base**).

A norma dell'art. 569 comma 3 ultimo periodo c.p.c. la vendita con incanto con modalità telematica asincrona sarà disposta solo quando il Giudice ritenga probabile che possa avere luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come determinato dall'esperto; pertanto, la vendita sarà esclusivamente senza incanto, salvo, appunto, diversa determinazione del Giudice dell'Esecuzione.

DISPONE

che la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili pignorati si terrà il giorno **10 settembre 2024 dalle ore 12,00 alle ore 15,00** presso il proprio Studio in Cuneo, Piazza Galimberti n. 11.

Nel caso di vendita deserta o che comunque non abbia luogo, convoca le parti avanti a sé per il giorno **10 settembre 2024 ore 15,00**, in esito all'udienza per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 03 PER IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' (1/1)

Terreno ubicato a [REDACTED]:

trattasi di terreno agricolo parzialmente edificabile ed adibito alla sola funzione produttiva e di lavorazione e/o deposito (assenza assoluta di impianti).

Dati Catastali aggiornati a seguito di denunce e di frazionamento meglio descritti nella Perizia dell'Esperto:

censito al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al Foglio **58** Part. **39** Sub. - Zona Censuaria - Qualità **Vigneto**, Classe **2**, Consistenza **1780 mq.**, R.D. **Euro 15,63**, R.A. **Euro 9,19**.

Confini:

il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con il Foglio 58, Part. 460, ad Est con [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a Sud con il Foglio 58, Part. 40 e ad Ovest con il Foglio 58, Part. 202.

Titolarietà:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono a

- [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Consistenza:

come risulta dalla CTU, visto l'aspetto morfologico del terreno e considerato il perimetro trapezoidale, è possibile affermare che il bene immobile in oggetto risulta essere potenzialmente divisibile, attraverso linea dividente a carattere orizzontale o verticale.

Corrispondenza catastale:

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento ed a seguito di attenta analisi effettuata durante il sopralluogo si è riscontrata una apparente corrispondenza fra la mappa catastale ed il bene immobile oggetto di valutazione.

Precisazioni:

relativamente al bene immobile in analisi si segnala il rilascio del Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (pratica n. [REDACTED]/[REDACTED]) e successivo Permesso di Costruire n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED] (Pratica. N. [REDACTED]/[REDACTED]), finalizzato alla sistemazione area da adibire a deposito di materiale lapideo grezzo e lavorato (pratica sportello unico n. [REDACTED]/[REDACTED]) ed installazione piattaforma logistica (pratica sportello unico n. [REDACTED]/[REDACTED]); tale titolo autorizzativo risulta essere scaduto e mai applicato;

Stato conservativo:

alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere abbandonato e privo di particolari forme manutentive.

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici:

non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento.

Provenienza:

proprietario per 1/1 dal 29.06.2011 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. [REDACTED], con il quale il Signor [REDACTED] [REDACTED], per la quota 1/1, acquistava dalle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, il terreno nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Foglio 58, Part. 39;

- dal 21.03.2010 al 29.06.2011 proprietà delle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione in data [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] (devoluta per Legge), registrata all'Ufficio del Registro in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED] del Signor [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Risulta altresì trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nascente da atto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED];

- da ante ventennio al 21.03.2010 proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, il bene immobile pervenne per dichiarazione di successione del [REDACTED] – RIUN. USUFR. [REDACTED] [REDACTED], Voltura n. [REDACTED]/[REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (acquisizione piena proprietà).

Normativa urbanistica:

come risulta dalla CTU il bene immobile in oggetto:

- a) risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come “Aree per attività produttive esistenti – Pietra”, soggette alla seguente normativa: art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- b) risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in “Protezione idrografica”, soggette alla seguente normativa: art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione”;
- c) risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- d) in parte, risulta nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in “CLASSE II3 – porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate alla attività del reticolo idrografico minore o alla presente di manufatti di attraversamento non sufficientemente dimensionati; aree poste in Fascia C (rispetto al corso del Fiume Po) dall'Autorità di Bacino – edificabili dopo verifica puntuale”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- e) in parte, risulta nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in “CLASSE IIIa1 – porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del Fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione – inedificabili”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli ed oneri condominiali:

sono presenti vincoli urbanistici come segue:

- a) “Protezione idrografica”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- b) vincolo paesaggistico;
- c) “CLASSE II3 - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate alla attività del reticolo idrografico minore o alla presenza di manufatti di attraversamento non sufficientemente dimensionati; aree poste in Fascia C (rispetto al corso del Fiume Po) dall’Autorità di Bacino – edificabili dopo verifica puntuale”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- d) “CLASSE IIIa1 – porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inadatte ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all’art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d’acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del Fiume Po) dell’Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione – inedificabili”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- e) vincolo stradale;

Stato di possesso:

l’immobile risulta essere libero.

LOTTO 04 PER IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA’ (1/1)

Terreno ubicato [REDACTED]:

trattasi di terreno agricolo adibito alla sola funzione produttiva e di lavorazione e/o deposito (assenza assoluta di impianti).

Dati Catastali aggiornati a seguito di denunce e frazionamento meglio descritti nella Perizia dell’Esperto:

censito al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al Foglio **58** Part. **40** Sub. - Zona Censuaria - Qualità **Bosco Ceduo**, Classe **1**, Consistenza **170 mq.**, R.D. **Euro 0,53**, R.A. **Euro 0,11**.

Confini:

il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con il Foglio 58, Part. 39, ad Est con [REDACTED] [REDACTED] su [REDACTED] [REDACTED], a Sud con un corso d’acqua e ad Ovest con il Foglio 58, Part. 202.

Titolarità:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono a

- [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Consistenza:

come risulta dalla CTU visto l’aspetto morfologico del terreno e considerato il perimetro trapezoidale, è possibile affermare che il bene immobile in oggetto risulta essere potenzialmente divisibile, attraverso linea dividente a carattere orizzontale o verticale.

Corrispondenza Catastale:

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento ed a seguito di attenta analisi effettuata durante il sopralluogo si è riscontrata una apparente corrispondenza fra la mappa catastale ed il bene immobile oggetto di valutazione.

Precisazioni e Stato conservativo:

alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere occupato abusivamente da soggetti terzi che conducono il terreno per coltivazioni private (uso orto);

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici:

non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento.

Provenienza:

proprietario per 1/1 **dal 29.06.2011 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. [REDACTED], con il quale il Signor [REDACTED] [REDACTED], per la quota 1/1, acquistava dalle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, il terreno nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Foglio 58, Part. 40;

- **dal 21.03.2010 al 29.06.2011** proprietà delle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione in data [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] (devoluta per Legge), registrata all'Ufficio del Registro in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED] del Signor [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Risulta altresì trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nascente da atto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED];

- **da ante ventennio al 21.03.2010** proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, il bene immobile pervenne per dichiarazione di successione del [REDACTED] – RIUN. USUFR. [REDACTED] [REDACTED], Voltura n. [REDACTED]/[REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (acquisizione piena proprietà).

Normativa urbanistica:

come risulta dalla CTU il bene immobile in oggetto:

A) censito al N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] al Foglio 28 Part. 492 Sub. - Zona Censuaria – Cat. F/3 – **Unità in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, p. T, Rendita -, con relativo Ente Urbano censito al N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] al Foglio 28 Part. 492 - Cat. EU, Sup. 297 mq., p. T;

La **particella 492** risulta derivare dalla soppressione della particella **484**; la particella **484** deriva dalla soppressione delle particelle 338, 388, 389, 391, **392**. Inoltre, tale variazione ha comportato la modifica delle particelle 477, 478, 479, ,480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491.

B) Censito al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), al Foglio 28 Part. 478 Sub. - Zona Censuaria – Qualità **Bosco Ceduo**, Classe **3**, Consistenza **02 are e 79 centiare**, R.D. **Euro 0,27**, R.A. **Euro 0,07**.

La **particella 478** risulta derivare dalla soppressione delle particelle 338, 388, 389, 391, **392**. Inoltre, tale variazione ha comportato la modifica delle particelle 477, 478, 479, ,480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491.

Per l'approfondimento ipocatastale si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED].

Confini:

gli appezzamenti di terreni oggetto di esecuzione a Nord sono aggetti su corso d'acqua e, conseguentemente, confinano con la Particella 57, ad Est confinano con il Foglio 58, Part. 102, a Sud confinano con il Foglio 28, Part. 479 e ad Ovest confinano con il Foglio 28, Part. 477 e 518.

Titolarità:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono a

- [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di comproprietà esclusiva per la quota di 1/2;

- [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di comproprietà esclusiva per la quota di 1/2;

Corrispondenza catastale:

non sussiste corrispondenza catastale; sono state rilevate difformità tali da influire sulla rendita catastale e dar necessariamente luogo alla presentazione di nuova planimetria aggiornata. Nello specifico si segnala la creazione abusiva di tettoia chiusa su tre lati (fabbricato in categoria F/3) ed uso degli immobili in capo a proprietà adiacente.

Precisazioni:

i beni immobili oggetto di stima e facenti parte del lotto in analisi sono fruiti privatamente da proprietà confinante, ovvero l'accesso ai terreni in esame avviene da cancello carroia e/o pedonale di proprietà dei soggetti confinanti. Inoltre, i beni immobili risultano essere delimitati da siepi ed elementi atti a perimetrare la proprietà privata.

Stato conservativo:

alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in buono stato di conservazione.

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici:

si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sui predetti beni immobili costituenti il lotto in analisi e precisamente:

- ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Soggetto terzo) contro [REDACTED] [REDACTED] (esecutato); dall'atto trascrivendo si produce quanto segue: “convengono le parti che i mappali 391 (trecentonovantuno) e 388 (trecentottantotto) al Foglio 28 (ventotto) del Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] [REDACTED] fruiscono di servitù di passo pedonale e carraio ampia ed incondizionata da esercitarsi su porzione delle particelle 389 (trecentottantanove), 393 (trecentonovantatre) e 395 (trecentonovantacinque) al Foglio 28 del Catasto Terreni qui acquistate dal Signor [REDACTED] [REDACTED] e precisamente su porzione della larghezza di metri 4 corrente lungo il confine Nord-Est della particella 392 (trecentonovantadue) e lungo il confine Nord delle particelle 392 (trecentonovantadue) e 394 (trecentonovantaquattro) al Foglio 28 (ventotto) del Catasto Terreni, onde i fondi dominanti fruiscono di accesso alla e di recesso dalla [REDACTED], Servitù qui costituita ed accettata.”, specifiche come da risultanze da ispezioni ipotecarie:

- relativamente all'unità negoziale 1 (immobile in [REDACTED] [REDACTED], censito all'NCT Foglio 28, Particelle 391, 388, 389, 393 e 395).

Si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED].

Provenienze:

- dal **22.01.2010** ad **oggi**, in forza di atto di donazione a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED], Vol. n. [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] – immobili nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) Foglio 28, Part. 492 Cat. F/3 e relativo EU (ex mappali 484 e 389) e Foglio 28, Part. 478 (ex mappale 338);

- dal **08.04.2008** al **22.01.2010**, in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 degli immobili nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) Foglio 28, Part. 492 Cat. F/3 e relativo EU (ex mappali 484 e 389) e Foglio 28, Part. 478 (ex mappale 338);

- dal **07.11.2000** al **08.04.2008**, in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] – Reg. Part. [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 degli immobili nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) Foglio 28, Part. 492 Cat. F/3 e relativo EU (ex mappali 484 e 389) e Foglio 28, Part. 478 (ex mappale 338).

Normativa urbanistica:

il Comune di [REDACTED] [REDACTED] è dotato di Regolamento Edilizio Comunale adottato dal Progetto Preliminare con D.C.C. n. 8 del 08.02.1999 (Revisione n. 1 al PRGC vigente), adozione definitiva del Progetto di PRGC con D.C.C. n. 46 del 14.09.1999 e integrata con D.C.C. n. 14 del 04.02.2000. il progetto a seguito delle osservazioni trasmesse dalla Regione Piemonte Assessorato Urbanistica, prot. n. 1002/19.09 del 19.01.2001, con la D.C.C. n. 10 del 09.05.2001, sono state apportate le modifiche e integrazioni controdeducendo alle osservazioni regionali, approvata in via definitiva con D.G.R. n. 9 4901 del 28.12.2001; relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si fa riferimento al TESTO COORDINATO E AGGIORNATO sino alla Variante 32, Parziale XXVII D.C.C. n. 39 del 30.09.2014 pubblicazione dal 15.10.2014 al 14.11.2014;

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. [REDACTED]/[REDACTED] protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED] partenza Tit. 6 Cl. 3, agli atti, risulta che:

1) nella planimetria della Revisione n. 1 del 1999 e nelle successive varianti i terreni descritti in mappa al Foglio 28 Particelle n. 478 e 492 ricadono in “Aree agricole” e soggetti alla seguente normativa: art. 15 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.; (nelle aree agricole sono ammesse unicamente le opere destinate alla residenza rurale e le relative infrastrutture);

2) secondo la Circolare del D.P.G.R. 08 maggio 1996 n. 7/LAP di applicazione della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56, e successive modifiche e integrazioni – Specifiche tecniche per l’elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici, ricadono in aree di dissesto:

i) Foglio 28, mappali n. 478 (in parte) e 492 (in parte) ricadono in Classe III Aree non Edificabili.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata alla perizia [REDACTED].

Regolarità edilizia:

fabbricato realizzato abusivamente su porzione di terreno fruito da proprietà terza.

Il C.T.U. in sede di sopralluogo ha rilevato la mancata conformità urbanistica per mancata richiesta autorizzativa presso gli Uffici Comunali competenti (tettoia chiusa su tre lati realizzata abusivamente).

L’abuso registrato non risulta essere regolarizzabile in quanto ricadente in area agricola vincolata, oltre all’impossibilità di produrre maggiore volume di quanto previsto e già realizzato; nel caso specifico si prevede la rimozione del manufatto edilizio attraverso la sua demolizione, ovvero ripristino dello stato esistente. Stima costi per demolizione tettoia e smaltimento macerie Euro 3.500,00.

Stato di possesso:

l’immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo si rileva che i terreni risultano essere ad uso della proprietà confinante a quella in capo all’esecutato, ovvero nonostante il titolo di proprietà, i due beni

immobili vengono fruiti da proprietà di terzi. Gli stessi beni succitati risultano avere ingresso da proprietà adiacente, cintati e delimitati da siepe, ovvero esclusivo.

Formalità pregiudizievoli gravanti sui LOTTI 03, 04 e 06:

- **IPOTECA GIUDIZIALE IN DATA [REDACTED] ISCRITTA AL N. [REDACTED] REG. PART.**

- **N. [REDACTED] REG. GENERALE – iscrizione ipotecaria a favore della [REDACTED]**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED],

con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota

di 1/1 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU **Fg. 61, Part. 345, Sub. 24**, Fg. 61, part.

345, Sub. 35, Fg. 58, Part. 39 e Fg. 58, Part. 40, per la quota di 2458/10000 in riferimento

all'immobile censito all'NCEU **Fg. 61, Part. 345 Sub. 38** e per la quota di 1/2 in riferimento

agli immobili censiti all'NCEU **Fg. 28, Part. 492, Cat. F/3 e relativo EU e Fg. 28, Part.**

478 – derivante da decreto ingiuntivo per l'importo di Euro 198.828,20, iscritta per la somma

di Euro 250.000,00 – Pubblico Ufficiale Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) – cod. fiscale [REDACTED]

– in data [REDACTED] - Rep. n. [REDACTED] e relative annotazioni (a) presentata il [REDACTED] Servizio

di P.I. di [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni; (b)

presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto:

0819 – Restrizione di beni; (c) presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di [REDACTED], Reg. Part.

[REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE IN DATA [REDACTED] ISCRITTA AL N. [REDACTED] REG. PART.**

- **N. [REDACTED] REG. GENERALE – iscrizione ipotecaria a favore della [REDACTED]**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED],

con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota

di 1/1 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU **Fg. 61, Part. 345, Sub. 24**, Fg. 61, part.

345, Sub. 35, Fg. 58, Part. 39 e Fg. 58, Part. 40, per la quota di 2458/10000 in riferimento

all'immobile censito all'NCEU **Fg. 61, Part. 345 Sub. 38** e per la quota di 1/2 in riferimento

agli immobili censiti all'NCEU **Fg. 28, Part. 492, Cat. F/3 e relativo EU e Fg. 28, Part.**

478 – derivante da decreto ingiuntivo di Euro 198.828,20, iscritta per la somma di Euro

250.000,00 – Pubblico Ufficiale Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) – cod. fiscale [REDACTED] – in

data [REDACTED] - Rep. n. [REDACTED] e relative annotazioni (a) presentata il [REDACTED] Servizio di

P.I. di [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni; (b)

presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto:

0819 – Restrizione di beni; (c) presentata il [REDACTED] Servizio di P.I. di [REDACTED], Reg. Part.

[REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE IN DATA [REDACTED] ISCRITTA AL N. [REDACTED] REG. PART.**

- **N. [REDACTED] REG. GENERALE – iscrizione ipotecaria a favore della [REDACTED]**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED], con

domicilio ipotecario eletto presso la Filiale di [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED] n. [REDACTED]/[REDACTED],

contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale

██████████, per la quota di 1/1 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU Fig. 61, Part. 345, Sub. 24, Fig. 61, part. 345, Sub. 35, Fig. 58, Part. 39 e Fig. 58, Part. 40 e per la quota di 1/2 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU Fig. 28, Part. 492, Cat. F/3 e relativo EU e Fig. 28, Part. 478 – derivante da decreto ingiuntivo di Euro 500.000,00, iscritta per la somma di Euro 500.000,00 – Pubblico Ufficiale Tribunale di ██████████ (██████) – cod. fiscale ██████████ – in data ██████████ - Rep. n. ██████ e relative annotazioni (a) presentata il ██████████ Servizio di P.I. di ██████████, Reg. Part. ██████, Reg. Gen. ██████ – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni; (b) presentata il ██████████ Servizio di P.I. di ██████████, Reg. Part. ██████, Reg. Gen. ██████ – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni; (c) presentata il ██████████ Servizio di P.I. di ██████████, Reg. Part. ██████, Reg. Gen. ██████ – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni (d) presentata il ██████████ Servizio di P.I. di ██████████, Reg. Part. ██████, Reg. Gen. ██████ – Tipo atto: 0819 – Restrizione di beni;

- **TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN DATA ██████████ AL N. ██████ REG. PART. – N. ██████ REG. GENERALE** – a favore della ██████████ con sede in ██████████ (██████), cod. fiscale ██████████, con domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale Avvocato ██████████ in ██████████ (██████), ██████████, contro ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, cod. fiscale ██████████, per la quota di 1/1 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU Fig. 61, Part. 345, Sub. 24, Fig. 61, part. 345, Sub. 35, Fig. 58, Part. 39 e Fig. 58, Part. 40, e per la quota di 1/2 in riferimento agli immobili censiti all'NCEU Fig. 28, Part. 492, Cat. F/3 e relativo EU e Fig. 28, Part. 4782458/10000 in riferimento all'immobile censito all'NCEU Fig. 61, Part. 345 Sub. 38 – derivante da Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di ██████████ (██████) – cod. fiscale ██████████ – in data ██████████ – Rep. n. ██████.

Formalità pregiudizievole gravante altresì sul LOTTO 06:

- **IPOTECA VOLONTARIA IN DATA ██████████ ISCRITTA AL N. ██████ REG. PART. – N. ██████ REG. GENERALE** – iscrizione ipotecaria a favore della ██████████ con sede in ██████████ (██████) e domicilio ipotecario eletto in ██████████ (██████), ██████████, cod. fiscale ██████████, contro ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, cod. fiscale ██████████, per la quota di 1/2 e ██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████, cod. fiscale ██████████, per la quota di 1/2, in riferimento agli immobili censiti al Catasto Terreni Fig. 28, Part. 392 e Fig. 28, Part. 393 – derivante da mutuo fondiario di Euro 500.000,00, tasso interesse annuo 1,75% da rimborsare in 17 anni, iscritta per la somma di Euro 1.000.000,00 – Pubblico Ufficiale ██████████ ██████████ – cod. fiscale ██████████ – in data ██████████ - Rep. n. ██████/██████ e relativa annotazione presentata il ██████████ Servizio di P.I. di ██████████, Reg. part. n. ██████, Reg. Gen. n. ██████ – Tipo di atto: 0800 – Modifica di mutuo.

La **particella 492** risulta derivare dalla soppressione della particella **484**; la particella **484** deriva dalla soppressione delle particelle 338, 388, 389, 391, **392**. Inoltre, tale variazione ha

comportato la modifica delle particelle 477, 478, 479, ,480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491.

La particella 478 risulta derivare dalla soppressione delle particelle 338, 388, 389, 391, **392**. Inoltre, tale variazione ha comportato la modifica delle particelle 477, 478, 479, ,480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491.

Per l'approfondimento ipocatastale si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED].

Per l'approfondimento ipocatastale si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] a pagine 69-70.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali).

Per una più accurata descrizione degli immobili - del loro stato e della relativa corrispondenza catastale - come visionati dal C.T.U. alla data dei sopralluoghi si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto [REDACTED] in data 31.07.2023.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 ed all'art. 40 sesto comma l. 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini di legge.

Si precisa che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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.

*** **

Si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso degli immobili e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui gli immobili pignorati e posti in vendita siano abitati dal debitore e dai suoi familiari e vengano aggiudicati, 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 c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 c. 6 c.p.c.

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista Delegato presso il Suo Studio.

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 presso il Custode, IFIR PIEMONTE S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie (P. IVA 02258790019), con sede in Torino (TO), Strada Settimo n. 399/15, (tel. 011-4731714 fax 011-4730562 – indirizzi mail richieste.visite@ivgpiemonte.it - richiesteviste.cuneo@ivgpiemonte.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: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

La partecipazione alla vendita implica sin d'ora:

- la lettura integrale e la comprensione 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.

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 sui seguenti siti internet:
 - www.astegiudiziarie.it;
 - www.casa.it;
 - www.idealista.it;
 - www.bakeca.it;
 - Gruppo eBay;

STUDIO LEGALE SICCARDI
AVV. CHIARA SICCARDI
PIAZZA GALIMBERTI, 11 – 12100 CUNEO (CN)
Tel. +39(0)171.69.59.05; Fax
+39(0)171.43.67.14
CORSO ITALIA, 37 – 12037 SALUZZO (CN)
Tel. +39(0)175.42346, Fax +39(0)175.475954
PEC: avv.siccardi.chiara@pec.giuffre.it

- www.reteaste.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Cuneo, lì 22 maggio 2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Chiara SICCARDI)