



TRIBUNALE DI CUNEO

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Stefania Toscano, con studio in Cuneo, Corso IV Novembre n. 18, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 97/2023 giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Natalia Fiorello, del 21/03/2024;

visto il decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

visto l'art. 161 ter disp. att. cpc;

AVVISA

che **il giorno 03 Ottobre 2024 alle ore 9,30** presso il suo studio in Cuneo, Corso IV Novembre n. 18, procederà alla

vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

con modalità telematica asincrona,

mediante la piattaforma www.garavirtuale.it

del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa.

LOTTO UNICO formato dal seguente bene immobile:

appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN), Corso Nizza n. 76 A, piano 2.

DESCRIZIONE

Alloggio di civile abitazione al secondo piano (terzo fuori terra) facente parte del Condominio "La Rovere" - scala A - Corso Nizza 76/A, catastalmente distinto al **CATASTO DEI FABBRICATI al Foglio 42 n. 730, sub 7 (interno n. 9)** composto da ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, locale ad uso di camera privo di aperture verso l'esterno, camera,

bagno, due ripostigli e balcone.

La toponomastica indicata nella certificazione catastale agli atti della procedura non risulta aggiornata ma riportante l'indirizzo di Tetti Gross.

L'immobile risulta ubicato presso la località denominata Tetti Gross ed inserito in contesto urbanistico di tipo residenziale, a breve distanza dal nucleo abitato del Comune di Limone Piemonte, lungo la direttrice stradale che conduce al Colle di Tenda (Corso Nizza). L'indirizzo effettivo deve intendersi Corso Nizza 76 A.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

*** (Proprietà 1/1)

codice fiscale *****

nato a *** il *****

l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'alloggio confina a nord con il vano scala condominiale ed il vano ascensore, a est con l'alloggio al n. 730 sub 27 (unità immobiliare individuata con la sigla B9 nella planimetria condominiale) e con l'alloggio al n. 730 sub 26 (unità imm. individuata con la sigla B10 nella planimetria condominiale), a sud con vuoto su ingresso condominiale ed a ovest con l'alloggio n. 730 sub 8 (unità imm. Individuata con la sigla A8 nella planimetria condominiale) e con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile deve intendersi individuato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato come stabiliti per legge e secondo quanto eventualmente stabilito nel Regolamento di

Condominio (se presente).

DATI CATASTALI

Foglio 42, Part. 730, sub 7, categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 639,12, piano 2.

N.B. I dati sopra riportati derivano dalla variazione catastale prot. n. CN33414/2024 del 08/03/2024 per aggiornamento della planimetria allo stato di fatto; il classamento e la rendita devono intendersi proposti ex DM 701/94.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto la cucina risulta avere l'ingresso collegato al disimpegno e non al soggiorno, come rilevabile dalla planimetria catastale agli atti. E' stata pertanto predisposta la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria allo stato di fatto. Si precisa altresì che lo stato di fatto non corrisponde al progetto autorizzato che indica una diversa disposizione degli spazi interni, per cui si rende necessaria la sanatoria edilizia dell'immobile.

PATTI

L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario e risulta libero da contratti di locazione e/o titoli opponibili alla procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio si trova in cattivo stato conservativo, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari (scale, atrio, corridoi, ascensore). In particolare, il fabbricato si compone di n. 2 scale con relativi atri e due ascensori. L'immobile ha diritto a tutte le pertinenze e ragioni di comproprietà che ad esso competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili sopra descritti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trasritto a Cuneo il 06/10/2023

Reg. gen. 9392 - Reg. Part. 7721

Quota 1/1

a favore di *****

contro *****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento ricade in zona "R2 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita - Tab. Distretto 4 - normata dall'Art. 15 delle Norme di Attuazione. La stessa area risulta sottoposta a vincolo di carattere idrogeologico ACQ_150 - Fascia di rispetto di 150 mt dal corso d'acqua.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

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

- licenza di costruzione edile n. 620 del 31/08/1968 per la costruzione di n. 4 edifici ai Tetti Gross;

- licenza di costruzione n. 667 del 03/03/1972 per la volturazione Fabb. B della licenza edilizia n. 620 del 31/08/1968;
- certificato di abitabilità n. 430 del 22/02/1975;
- concessione in sanatoria n. 20/2022 del 14/02/2002 – condono edilizio ai sensi della L. 47/85 – per la regolarizzazione di opere consistenti nella diversa distribuzione interna delle parti comuni condominiali (corsia di manovra autorimesse, corridoio cantine, centrale termica con antilocale, locali Enel e telefono al piano interrato, ballatoio, ingressi, corridoi e vani scala al piano terra, vani scala ai piani 1°, 2°,3° e 4° e locali macchine ascensori) e modifiche prospettiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'attestato di prestazione energetica (APE) è in corso di predisposizione.

Relativamente all'immobile abitativo n. 730 sub 7 non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti autorizzativi. In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi , confrontato con i provvedimento autorizzativi rilasciati, relativamente all'unità immobiliare in oggetto emergono le seguenti difformità:

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

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

Il costo relativo alla regolarizzazione edilizia ed alle procedure tecniche per la sanatoria, comprendente gli eventuali oneri concessori e le spese tecniche, le spese per le opere edilizie e le spese catastali inerenti, queste ultime non più previste in quanto la scheda catastale risulta aggiornata con denuncia di variazione prot. n. CN0033414/2024 del 08/03/2024, è stimato in euro 6.000,00. il CTU precisa che detti importi sono stimati in termini indicativi e dovranno pertanto essere accertati e quantificati in sede di regolare presentazione dell'istanza di sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

importo medio annuo delle spese condominiali: euro 1186,00

totale spese per l'anno in corso e precedente: 1186,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio La Rovere, le spese condominiali insolute a carico della proprietà ammontano alla data del 16/02/2024 ad euro 17110,75.

La caratura condominiale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

spese generali=30,85/1000

spese scale= 28/980

spese ascensore= 34,78/1000

spese riscaldamento= 31,67/1000

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- BENE N. 1 - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - Corso Nizza 76 A, piano 2.

alloggio di civile abitazione facente parte del Condominio La Rovere - Corso Nizza n. 76 A, catastalmente distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 42 n. 730 sub 7 (interno n. 9). La toponomastica indicata nella certificazione catastale agli atti della procedura non risulta aggiornata, ma riportante l'indirizzo di Tetti Gross.

L'immobile risulta ubicato presso la località denominata Tetto Gross ed inserito in contesto urbanistico di tipo residenziale, a breve distanza dal nucleo abitato di Limone Piemonte, lungo la direttrice stradale che conduce al Colle di Tenda (Corso Nizza). L'indirizzo effettivamente deve intendersi Via Nizza n. 76/A. Identificato al Catasto Fabbricati - FG 42, Part. 730, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

CONDIZIONI ECONOMICHE:

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 64.350,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 48.262,50**)

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 1.000,00

Iban: IT 89 J 02008 10290 000107070909, conto corrente intestato esecuzione immobiliare 97/2023 acceso presso Unicredit spa - Filiale di Cuneo - Piazza Galimberti, 8.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli

n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it - tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> - scheda del bene - tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc)

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed 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 asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito del gestore) 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 urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it; www.giustizia.piemonte.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, e sui siti specializzati casa.it; idealista.it; bakeka.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, esclusivamente in via telematica, **entro e non oltre le ore 11:30 del giorno non festivo**

antecedente la vendita

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail e Pec ne residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorene l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);
 - per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.
- e) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente 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.

f) 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.

La compilazione guidata dei moduli prestampati consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

- Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

Gli interessati dovranno depositare l'offerta di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, del gestore, seguendo le istruzioni riportate (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, e 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 inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e 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 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; 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 trasmissione 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 (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura. Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche 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.

L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste pervenute telematicamente.

Coloro che hanno presentato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore. Il gestore della vendita telematica, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti presenti telematicamente sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la 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 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, come detto, si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 9.30 del 04 Ottobre 2024, giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.

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

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, 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 al prezzo base.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti

ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta: se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione 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, secondo i criteri esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'IVA se dovuta, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., 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; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385 del 1/9/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

A tal fine, l'istituto di credito fondiario è sin d'ora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante le modalità del versamento.

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

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti - saldo del prezzo e spese di aggiudicazione - dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

FA PRESENTE

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

DA' ATTO

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito del Gruppo EDICOM S.P.A. Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre (VE) telefono 0415369911, fax 0415351923, sito internet www.gruppoedicomspa.it e siti ad esso collegati.

che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica (del gestore prescelto), tramite la quale verrà effettuata la vendita;

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società: Gruppo Edicom spa, con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell’anno del procedimento.

AVVERTE

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite comporterà l’estinzione della procedura ai sensi dell’art.631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Tutte le attività che a norma degli artt.571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione sono effettuate presso lo studio del delegato, Avv. Stefania Toscano, sito in Cuneo, Corso IV Novembre n. 18, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico al numero 0171500644 oppure tramite e-mail

studiolegalestefaniatoscano@gmail.com.

stefania.toscano@ordineavvocaticuneo.eu

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell’art. 492 c. 2 c.p.c.

Cuneo, 17 Luglio 2024

Il delegato Avv. Stefania Toscano