

GIAN MATTEO RUBIOLO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Piazza Santorre di Santarosa, 56
12038 Savigliano (CN)
Tel 0172/050133 – 0172/050124 – 335/5687272
gian.matteo.rubiolo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Gian Matteo Rubiolo, dottore commercialista con studio in Savigliano (CN), Piazza Santorre di Santarosa 56, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare n. 79/2024** dal G.E. Dott.ssa Elefante Paola con ordinanza del 14/11/2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO – VIOLA (CN) VIA SANTUARIO N. 18 – PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di unità a civile abitazione sita nel Comune di Viola (Cn) in Via Santuario n°18 interno 5.

Più precisamente, l'u.i. oggetto di vendita è così composta:

- al piano terzo sotterraneo: appartamento adibito a monolocale composto da ingresso, servizio igienico e locale adibito a soggiorno/camera, oltre a balcone con accesso da locale soggiorno/camera; coerenze: ingresso unità a confine con corridoio condominiale, appartamento int. 6, vuoto su piano sottostante, fabbricato in costruzione di altra proprietà;

Il condomino denominato Betulla è collocato nei pressi di stazione sciistica, dotato di parcheggi pubblici, dista a circa 1,5 km dal centro paese (Comune di Viola).

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica, i restanti locali sono dotati di moquette.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna e una doccia (priva di tenda o box). Il bagno è sprovvisto di affaccio diretto sull'esterno e sono presenti una griglia di aerazione ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Il balcone esterno è costituito da parapetto in cemento (h. 0.85ml.). L'impiantistica interna (del tipo sottotraccia), anche in virtù del fatto che l'immobile risulta datato e che non è mai stato

soggetto ad alcun intervento di ristrutturazione, risulta in mediocre stato di manutenzione (fatta eccezione per impianto elettrico parzialmente smontato) e realizzato con materiali tipici di inizio anni settanta. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento, costituito da un vetusto termoconvettore con scarico a parete, alimentato a bombola a gpl e due piccole piastre elettriche site rispettivamente nel locale bagno e nel vano ingresso.

Le parti comuni condominiali riguardano aree esterne adibite a verde, ingresso pedonale condominiale, vano scale, ascensore e corridoio d'accesso all'appartamento. L'edificio è dotato di locali lavanderia.

L'appartamento ha un'altezza netta interna pari a ml 2,55, tranne il servizio igienico, che presenta un'altezza di ml. 2.40.

L'immobile si presenta come unica unità abitativa (monolocale), in pessimo stato conservativo.

Sono presenti tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal piano superiore (ormai asciutte e probabilmente riconducibili a vecchi danni dovuti a rottura impianti dell'alloggio superiore ad oggi abitato e funzionante) che hanno causato lo sfogliamento della tinteggiatura del soffitto (soprattutto area soggiorno), il degrado della pavimentazione in moquette (piena di aloni). Gran parte dell'impianto elettrico è stato smontato, mancano alcuni lampadari e l'interruttore salvavita. La pavimentazione in piastrelle del balcone è parecchio ammalorata. Sia il termoconvettore (alimentato a bombola gpl) che il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono di vecchia generazione e non è stato possibile verificarne la funzionalità data la mancanza delle utenze.

La superficie lorda convenzionale dell'unità immobiliare è di circa 36,45 mq.

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup	Rendita
13	385	155	A/2	3	2,5	40	€ 180,76

Viola (Cn) Via Santuario n°18 – piano S3

I suddetti dati catastali sono aggiornati in seguito alla variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (40 mq).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale presente presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate rispecchia l'esistente stato dei luoghi.

Provenienza

L'unità è pervenuta all'esecutato per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ricevuti Adele in data 27/02/1987 Repertorio n. 54255/7475, trascritto il 24/03/1987 alla Conservatoria di Mondovì al nn 1643/1339.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero e in possesso del Custode I.V.G.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sugli immobili

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Normativa Urbanistica: l'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Viola in Zona "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", e sono regolati dall'articolo 2.3.1 delle Norme di Attuazione di P.R.G.

Regolamento Condominiale

Il professionista delegato ha reperito il regolamento condominiale che serve l'unità immobiliare oggetto di vendita. Si rimanda l'acquirente ad una lettura integrale del documento.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00. Totale spese per l'anno 2023: € 2.834,86 di cui Euro 1.711,22 per riporto esercizi precedenti. Preventivo gestione 2024: Euro 546,33.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente

alla gestione condominiale in corso ed all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di Condominio.

Accertamento regolarità edilizie

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in seguito al rilascio del seguente provvedimento autorizzativo da parte del comune di Viola: Licenza di costruzione n. 64 del 07/01/1977 (riferita a un gruppo di edifici tra cui rientrava anche il condominio in oggetto); Licenza di costruzione n. 66 del 07/01/1977; Concessione di variante n. 120 del 18/10/1978; Concessione di variante n. 197 del 11/05/1981; Autorizzazione di variante n. 23 del 02/11/1983 (ultimo provvedimento progettuale riguardante l'appartamento oggetto di perizia); Autorizzazione di abitabilità-usabilità del 27/07/1984; Permesso di costruire 7/2017 del 28/06/2017 (parti condominiali).

Regolarità edilizia: L'attuale stato dei luoghi corrisponde alla tavola grafica del titolo abilitativo riferito alla variante n. 23 del 02/11/1983. Le lievi difformità non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1-bis, 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999.

Certificazione energetica

Il CTU ha provveduto ad effettuare in data 1/10/2024 l'attestazione di prestazione energetica ricaduta nella classe G.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Vendita soggetta a registro.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott. Gian Matteo Rubiolo,

viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito

con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,

visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,

a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

alle seguenti condizioni:

1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 7.000,00 (settemila/00);**

offerta minima: **Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00);**

rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 20/10/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

3) data ora e luogo per l'apertura delle buste e disamina di eventuali offerte telematiche pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **21/10/2025 alle ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato Gian Matteo Rubiolo in Savigliano, Piazza Santorre di Santarosa, 56;

4) inizio della gara competitiva telematica: **inizio 21/10/2025 alle ore 11,00 – fine 24/10/2025 ore 11,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;

6) IBAN C/C per deposito cauzione: IT42C0200846850000107285489 indicando come causale “versamento cauzione”;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.;

8) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **24/10/2025 ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato Gian Matteo Rubiolo in Savigliano, Piazza Santorre di Santarosa, 56;

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE:

CHI PUÒ PARTECIPARE: Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente e il titolare della casella di posta elettronica.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale;
- Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società;
- Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del

Professionista delegato presso il proprio studio, in Savigliano, Piazza Santorre di Santarosa, 56.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale del Gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del 20/10/2025, giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;
- 2) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.; Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita;
- 3) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute;
- 4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 21/10/2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 24/10/2025 alle ore 11:00 (3 giorni);** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione);
- 5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;
- 6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene; Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 7) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 24/10/2025 ore 11:00. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

L'ufficio 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo in unica soluzione entro 90 giorni dall'aggiudicazione, decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. L'aggiudicatario dovrà inoltre rilasciare entro il termine di versamento del saldo prezzo, la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lvo 21/11/2007 n°231 (antiriciclaggio), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario l'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). Le spese invece di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Il custode (IFIR PIEMONTE IVG SRL: Cuneo, Via Bonelli 5, tel. 0171/1873923 – email richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia: 1] pubblicato almeno 45 giorni prima della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecuneo.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Cuneo, 01/07/2025

Il Professionista delegato

Dott. Gian Matteo Rubiolo