Dott. Matteo RELLECKE NASI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Via Collarei n. 38 – 12080
VICOFORTE (CN)
Tel. 0174563799

TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione immobiliare n° 86/2020

AVVISO DI VENDITA

Nella espropriazione immobiliare R.G.E. n° 86/2020, delegata per le operazioni di vendita al Dott. Matteo Rellecke Nasi con studio in Vicoforte (CN), via Collarei n. 38,

promossa da

Xxxx

contro

Xxxx

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Matteo Rellecke Nasi,

. vista l'ordinanza di delega del G.E. presso il Tribunale di Cuneo dottor Rodolfo Magrì del giorno 6 giugno 2022,

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 dei seguenti beni immobili, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano

LOTTO UNICO

In comune di Cuneo, località Basse di di Sant'Anna,

Impianto per il trattamento di inerti da fiume e da cava (sabbie e ghiaie di diverse pezzature) costituito dal terreno di sedime con impianti vari (frantoi, silos, nastri trasportatori, impianto betonaggio), una cabina di trasformazione elettrica, la palazzina uffici, due capannoni per il ricovero e la manutenzione dei mezzi operativi, una pesa a ponte.

In particolare (come si legge nella perizia del Geom. Cristiano Naglieri che si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intende qui integralmente richiamata datata 14.3.2022) nell'area sulla sponda destra orografica del Fiume Stura di Demonte in località Basse di Sant'Anna, nel corso degli anni sono stati eretti dei fabbricati necessari all'attività aziendale:

CAPANNONE DEPOSITO per il rimessaggio dei mezzi di cantiere (Comune di Cuneo, F.85, p.lla. 48 sub.2) realizzato con strutture prefabbricate sia in elevazione che in copertura così come per l'orizzontamento del piano primo, utilizzato come deposito. **Il manto di copertura si presenta ancora in lastre di fibrocemento amianto (Eternit)**. L'immobile è chiuso su tre lati con pareti in lastre prefabbricate o in blocchi di cemento mentre tutto il lato Sud, al piano terra, è composto da un grosso serramento in ferro a più ante scorrevoli;

CAPANNONE OFFICINA per il deposito di attrezzature e la manutenzione di mezzi, (Comune di Cuneo, F.85, p.lla. 48 sub.2), realizzato con tetto e capriate prefabbricate poggianti su pilastri e travi in calcestruzzo e mattoni, serramenti in ferro, **manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto (Eternit)**; internamente è presente una piccola porzione di soppalco in muratura accessibile unicamente con scala a pioli mentre esternamente al fabbricato principale, lungo il lato nord-est si trova una tettoia realizzata con pali in legno **e tetto in eternit,** chiusa su tre lati da muri in mattoni ed utilizzata come locale di deposito; il tutto in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione.

In merito si sottolinea quanto evidenziato nella relazione di stima alla pag. 3 ossia: il totale della superficie convenzionale della struttura principale, autorizzata come struttura smontabile, è stata realizzata abusivamente come fissa.

Il Geometra Naglieri Cristiano scrive: **"*totale superficie convenzionale della struttura principale, autorizzata come struttura smontabile, ma realizzata***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abusivamente fissa = mq. 297,00;

***Totale superficie convenzionale struttura in ampliamento, non autorizzata = mq. 166,00*".**

PALAZZINA UFFICI, (Comune di Cuneo, F.85, p.lla. 48 sub.1) realizzata in muratura e costituita da ingresso, due uffici, disimpegno, un bagno e due ripostigli, con pavimenti in piastrelle e serramenti esterni in alluminio. In mediocre stato di manutenzione**, il tutto per una superficie lorda non autorizzata di mq. 74,00;**

CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA, (Comune di Cuneo, F.85, p.lla.48 sub.1), edificata parte in muratura e parte in calcestruzzo, composta da due vani tecnici contenente gli apparecchi di trasformazione ed un vano intermedio con i quadri elettrici veri e propri; il tutto per una superfice lorda di mq. 32,50.

IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI, di vaglio e frantumazione, (Comune di Cuneo, F.85, p.lla. 48 sub.1), di vecchia edificazione, realizzato in struttura di ferro e lamiere perimetrali poggianti su plinti di fondazione in calcestruzzo e muratura di blocchetti di cemento, con piccolo vano tecnico a custodia del quadro di comando, nastri trasportatori e silos in ferro; in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione; **l'impianto è stato oggetto di separata relazione tecnico valutativa redatta da consulente coadiuvante specificatamente nominato su richiesta del CTU (officine Conterno) datata 10.3.2022 che si intende qui integralmente richiamata, ove sono indicati condizioni strutturali di usura (elevate) e di sicurezza (inadeguate) degli impianti, oltre alla loro descrizione e dichiarazione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMPIANTO DI BETONAGGIO, (Comune di Cuneo, F.85, p.lla.48 sub.1) costituito da struttura principale in ferro, silos di stoccaggio e cabina di comando oltre a piccolo box in metallo, il tutto in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione; **l'impianto è stato oggetto di separata relazione tecnico valutativa da parte di Officine Conterno del 10.3.2022, ove sono indicati condizioni strutturali di usura (elevate) e di sicurezza (inadeguate) degli impianti, oltre alla loro descrizione e dichiarazione.**

In questa seconda relazione il perito indica come è composto l'impianto, ossia dalle seguenti sezioni di lavorazione:

1. ALIMENTAZIONE E FRANTUMAZIONE PRIMARIA
2. FRANTUMAZIONE SECONDARIA
3. SELEZIONE E LAVAGGIO
4. FRANTUMAZIONE TERZIARIA
5. BETONAGGIO

Nonché la loro descrizione, condizioni, descrizione a cui si rimanda all'elaborato, che si intende qui integralmente richiamato.

Pertanto, si prega di prendere visione anche di tale relazione di stima in ogni sua parte.

Si segnala che è stato dato atto che: "la capacità di trattamento dell'impianto (portata) è stimata in 30/40 mc/h Il sistema risale agli anni '60, le macchine che lo compongono sono apparentemente funzionanti ma in condizioni di generale degrado sia strutturale che funzionale. Dal punto di vista normativo l'impianto è privo di requisiti CE e dei relativi dispositivi di sicurezza. La gestione elettrica delle macchine è di tipo elettromeccanico".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si intende qui richiamata anche questa seconda perizia resa da Officine Conterno a firma di Marco Ferrero del 10.3.2022.

PESA A PONTE di dimensioni ml.18, con capacità q.900 installata nell'area, Comune di Cuneo, F.85, p.lla 48, sub.1.

I beni oggetto di vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo (CN) al:

. **Fg. 85, particella 48, sub. 1,** zona censuaria 2, categoria D/8, rendita Euro 5.151,74; Via Basse di Sant'Anna n. 20 piano T

. Fg. 85, particella 48, sub. 2, categoria D/8, rendita Euro 3.380,00, via Basse di Sant'Anna n. 20 piano T-1.

Coerenze: a Nord confina con la particella n.7 e la strada Via Base di Sant'Anna, ad Est con i mappali n.120, 83, 121, 122 ed il Canale Garavella, a Sud con il canale menzionato ed i mappali n.46 e 8, ad Ovest con il fiume Stura di Demonte.

Provenienze

Per le particelle in Cuneo F.85 n. 48, 2, 3, 73, 74, 84 (ora F.85 n.48)

. atto di modifica di denominazione o ragione sociale rogante Di Girolamo Raffaele, notaio in Cuneo, n. rep. 32785/10851 del 31/12/1979, depositato in Cancelleria del Tribunale di Cuneo il 23/01/1980 art. 157 registro d'ordine n. 2874 e registro società n. 3648, non trascritto al RR.II in quanto non obbligatorio a norma di legge;

. atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito Congedo Aldo, notaio in Cuneo, del 03/08/1999 n. rep. 76301, trascritto a Cuneo il 01/09/1999 al n.7391/9368;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si evidenzia il seguente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rogito:

. atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito Marengo Paolo, notaio in Cuneo, del 05/05/2020 n. rep. 31161, nota presentata con Modello Unico n. 11.1/2020, Pratica n. CN0041567, Registrato a Cuneo il 07/05/2020 al n. 7042 Vol. 1T.

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

Come indicato nella perizia a firma del Geom. Cristiano Naglieri

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del "LOTTO PRIMO", ricadono in area urbanistica definite "TPF Territori a parco fluviale del P.R.G la cui utilizzazione è normata prioritariamente dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico.

Il sito rientra inoltre nelle Aree di elevata qualità paesistico ambientale (ai sensi del Piano Territoriale Regionale PTR) e Aree vincolate ai sensi del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo oltre a rientrare nella delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico disposte nel PTR ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 e R.D. 13/02/1933 n.215 (L.U.R.56/77 art.30 c.1).

Inoltre l'esperto dichiara ancora che "dall'esame dei documenti urbanistico/edilizi richiesti agli Uffici Comunali si rileva la seguente situazione:

1 CAPANNONE DEPOSITO: Concessione Edilizia n. 423/1983 del 23/07/1983 per la costruzione di un capannone ad uso deposito macchinari e attrezzi necessari per estrazione inerti. DIFFORME.

2 CAPANNONE OFFICINA: Licenza di Costruzione n. 534/1962 del 21/12/1962 per la costruzione di un fabbricato accessorio all'impianto di estrazione ghiaia. DIFFORME.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 PALAZZINA UFFICI: istanza di ampliamento palazzina uffici inoltrata al Comune di Cuneo in data 21/01/1975 e protocollata con il n. 1039, a cui segue parere favorevole della Commissione edilizia in data 21/02/1975, **per cui non esiste rilascio del provvedimento autorizzativo (N.B.)**. **DIFFORME.**

4 CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA: **non risultano esserci documenti urbanistico/edilizi rilasciati specificatamente**, si considera l'immobile CONFORME;

5 -6 IMPIANTI LAVORAZIONE INERTI E BETONAGGIO: **non risultano esserci documenti urbanistico/edilizi rilasciati specificatamente**, si considera l'immobile CONFORME in quanto edificati presumibilmente in data antecedente al 1° settembre 1967."

Il perito evidenzia ancora che non è stata rilevata nessuna dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici esistenti, di cui conseguentemente non è possibile certificare la regolare realizzazione.

In merito alle difformità il perito Geom. Naglieri alla pag. 7 dell'elaborato che si intende qui integralmente richiamato indica le forti criticità emerse dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e in particolare:

1 CAPANNONE DEPOSITO: "Sebbene sostanzialmente il fabbricato rispecchi la sagoma progettuale nelle sue dimensioni principali, si evidenzia come il capannone abbia subito un intervento in ampliamento sostanziale, con la chiusura del lato sud, inizialmente previsto come porticato aperto, e che sia stata realizzata una soletta internamente per tutta la superficie dell'immobile così da creare un piano primo accessibile con scala interna, opere totalmente difformi rispetto alla Concessione Edilizia 423/1983; si sono rilevate inoltre alcune difformità minori relative alle aperture previste ma non realizzate sul prospetto nord dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre il sedime del fabbricato, in particolare una piccola porzione costituita dall'angolo nord-ovest dello stesso, risulta edificata su terreno compreso nell'alveo fluviale del Fiume Stura.

Il Geom. Naglieri nella perizia di stima dichiara che: ***"l'unica soluzione ipotizzata per la regolarizzazione del fabbricato sarebbe la demolizione totale di tutte le opere realizzate in difformità con tutti gli ingenti costi che una tale opera comporterebbe (comprensive degli oneri di sanatoria per gli abusi minori) e sempre che strutturalmente l'intervento sia possibile senza arrecare danni statici alla porzione rimanente***

2 CAPANNONE OFFICINA: "Sebbene sostanzialmente il fabbricato rispecchi la sagoma progettuale nelle dimensioni del locale principale si evidenzia come la porzione aggiunta, di altezza inferiore, sia stata realizzata in totale assenza di qualsiasi autorizzazione e che, pertanto, per **la regolarizzazione dell'immobile si prospetterebbe l'unica soluzione dell'abbattimento del corpo secondario esterno; ciò potrebbe anche non essere sufficiente in quanto la Licenza di Costruzione del 1962 era stata rilasciata con la prescrizione che *"la costruzione accessoria dovrà essere di tipo leggero, smontabile e non destinabile ad abitazione"* mentre l'intero edificio è stato realizzato in muratura e cemento armato.**

Ne consegue che un'eventuale remota possibilità di sanatoria del fabbricato debba passare attraverso una disanima giurisprudenziale incerta e con costi sicuramente elevatissimi.

3 PALAZZINA UFFICI: Il perito estimatore segnala ancora che "dopo un approfondito esame della documentazione edilizia relativa al blocco uffici si è arrivati alla conclusione, condivisa con i funzionari degli uffici comunali, **che di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fatto ***l'istanza di ampliamento palazzina uffici , inoltrata al Comune di Cuneo in data 21/01/1975 e protocollata con il n. 1039, a cui segue parere favorevole della Commissione edilizia in data 21/02/1975, non si sia concretizzata nel rilascio del provvedimento autorizzativo, la cui bozza è stata reperita nell'archivio storico priva di numero di protocollo e data di rilascio.***

Pertanto l'attuale fabbricato (non esiste documentazione relativa alla consistenza del fabbricato originario) è da considerarsi totalmente abusivo.

Il perito evidenzia ancora: "*si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.*

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che ***quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale***".

ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

In merito agli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente il Geom. Naglieri anella relazione di stima segnala i seguenti alla pagina 6:

- oneri di sanatoria edilizia sul fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 6.500,00;

- oneri di demolizione delle opere non sanabili sul fabbricato n.1 (demolizione solaio al piano primo e muri di tamponamento con serramento al piano terreno) il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui costo presunto totale viene quantificato in € 43.000,00;

- operazioni di bonifica della copertura in fibrocemento amianto del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 15.000,00;

- operazioni di rifacimento del manto di copertura del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 23.000,00;

- costi messa in sicurezza e marcatura CE degli impianti di lavorazione inerti e betonaggio come da relazione del coadiuvante esperto, quantificati in €. 50.000,00;

- Servitù attive e passive descritte nella relazione di stima del Geom. Naglieri che si intende qui integralmente richiamata;

- Oneri derivanti dalla acquisizione della proprietà della porzione di area fluviale di possesso ultraventennale, citata precedentemente.

Si segnalano le seguenti SERVITU' indicate nella relazione di stima del Geom. Naglieri:

- una servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di Enel S.p.A. istituita con atto Notaio Congedo del 04/08/1993 repertorio 61378, trascritto a Cuneo in data 02/09/1993 R.P. 4925 e 4926, R.G. 6409 e 6410.

- Vincolo di inedificazione costituito con atto Notaio Di Girolamo del 09/06/1983, trascritto il 14/06/1983 R.G. 4743, R.P 3737.

- Sull'area interessata dalla presente procedura, mappale n. 48, lungo il lato est dello stesso, si sviluppa la strada sterrata di accesso alla proprietà, che dalla Via Basse di Sant'Anna conduce ai vari fabbricati aziendali; tale strada risulta essere l'unica via di accesso alle proprietà di terzi confinanti ad est e sud su cui insistono anche tre fabbricati ad uso abitativo (mappali n.120, 83 e 121) due dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali utilizzati regolarmente come abitazioni principali e pertanto **si può chiaramente individuare un'evidente servitù di passaggio a favore delle proprietà urbane summenzionate così come ai terreni agricoli n.122, 8, 46 e 33** i quali altrimenti risulterebbero interclusi tra il canale Garavella ed il fiume Stura.

- La stessa proprietà esecutata gode del diritto di passaggio sulla particella n. 7 di altra ditta attraversata per un breve tratto a Nord onde poter accedere dalla strada comunale Via Basse di Sant'Anna.

- Si evidenzia inoltre che parte dei fabbricati e degli impianti (immobili e impianti di cui ai punti 1,3,5) risulterebbero essere edificati su area fluviale e per tale condizione è stata presentata al Comune di Cuneo in data 15 aprile 1982, nell'ambito della pratica edilizia di cui alla C.E. 423/1983, planimetria attestante il possesso ultraventennale, di cui si allega copia.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il perito alla pag. 5 dell'elaborato dichiara che l'immobile risulta nel possesso del legittimo proprietario, quindi da quanto consta risulta utilizzato dall'esecutato.

Si segnala che il lotto 2 descritto in perizia non è posto in vendita.

La presente vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive che dovessero gravare. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti o strutture alle vigenti normative, spese condominiali insolute – per qualsiasi motivo non considerati,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualsiasi altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso degli offerenti per la visita, non potranno dar luogo ad alcun indennizzo, riduzione del prezzo o revoca dell'aggiudicazione.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del 14 marzo 2022 depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Naglieri Cristiano, consultabile sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it e www.portalevenditepubbliche.it

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita con gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015 avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

- **Prezzo base: € 50.000,00**
- **Offerta minima: € 37.500,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00**
- **Termine presentazione offerte telematiche: 27 ottobre 2025 ore 12:30**
- **Data e ora apertura buste telematiche e delibera sulle offerte**: **28 ottobre 2025 alle ore 15,30** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 28 ottobre 2025** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà un giorno dopo (29 ottobre 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.
- **IBAN per deposito cauzione:** IT 45 P 02008 46482 00010 6440 210 – Unicredit – Esecuzione Immobiliare 86/2020 Tribunale di Cuneo
- **Gestore della vendita telematica asincrona**: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(www.astetelematiche.it)

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.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE.

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

E' altresì ammessa l'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c. solo se presentata da un avvocato.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni: con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata all'offerta), residenza, recapito telefonico ed eventuale indirizzo email dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare ritualmente formulata), allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità in corso di validità (o di altro valido documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà allegare all'offerta il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2, DM 32/2015.

Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata), invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta, a pena di inammissibilità.

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.

Società ed altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e Partita IVA, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché l'oggetto sociale della società ed i dati della stessa o dell'ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Vicoforte (CN), via Collarei n. 38, tel. 0174563799, email studionasi@gmail.com.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CAUZIONE: L'offerta deve essere presentata e trasmessa con le modalità di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/15 n. 32.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che, a pena di inammissibilità della domanda:

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente**;
2. in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei Gestori delle vendite 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 giorno 27 ottobre 2025.**

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 PEC di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta: oltre ai dati ed ai documenti già precedentemente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicati, l'offerta deve contenere i dati elencati nell'art. 12 del DM 26.2.2015, n. 32, tra cui i dati identificativi del bene per il quale è proposta e la sua descrizione, 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 avere preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, la copia della contabile del versamento della cauzione, nonché gli estremi del conto corrente bancario dell'offerente (compreso l'IBAN) sul quale il professionista delegato dovrà bonificare la restituzione della cauzione per l'eventualità che l'offerente non si renda aggiudicatario del bene.

Versamento della cauzione: la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore all'Offerta minima), dev'essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Esecuzione Immobiliare 86/2020 Tribunale di Cuneo", presso la Unicredit S.p.a., le cui coordinate IBAN sono:

IT 45 P 02008 46482 00010 6440 210

con causale "versamento cauzione per Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Cuneo RGE n. 86/2020".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della Procedura entro il termine per la presentazione delle offerte: qualora entro tale termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, la cauzione si riterrà NON versata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

La copia della contabile del versamento eseguito **deve essere allegata** alla busta telematica contenente l'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo: L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza ed informazioni: Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email o al call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del Gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene a prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto, disponendo in tal caso nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di assegnazione al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione dell'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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 cui le 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.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute sarà tenuta dal Professionista Delegato il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 15,30 tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**

L'eventuale conseguente gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà inizio il giorno 28 ottobre 2025 immediatamente dopo le operazioni di apertura delle offerte e terminerà il giorno 29 ottobre 2025, dopo 24 ore dall'inizio**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicatario del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Il saldo prezzo deve essere versato in unica soluzione:

- **entro 90 giorni decorrenti dall'aggiudicazione,** in caso di aggiudicazione definitiva conseguente a gara con rilanci;

- **entro il termine indicato nell'offerta** (che in ogni caso non può essere superiore ai 90 giorni), in caso di aggiudicazione non preceduta da gara con rilanci;

mediante **accredito** con bonifico bancario sul conto corrente della Procedura esecutiva, utilizzando il medesimo codice IBAN già indicato per la cauzione, con causale "saldo prezzo aggiudicazione".

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.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proproetà), con le stesse modalità indicate per il saldo prezzo (ma con separato bonifico al medesimo codice IBAN già indicato per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cauzione, con causale “fondo spese”).

Saranno a carico dell’aggiudicatario l’imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, mentre saranno a carico della procedura le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile.

Come previsto dall’art. 585, III c., 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 bonifico bancario accreditato sul conto corrente bancario della procedura; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CUSTODIA E LIBERAZIONE

L’immobile risulta attualmente utilizzato dalla parte esecutata.

Il custode delegato è l’Istituto Vendite Giudiziarie – Ifir Piemonte IVG Srl, sedente in Torino, Strada Settimo n. 399 int.15; tel. 011.48.28.22 – 0171.18.73.923; email: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it.

Le visite dell’immobile potranno essere richieste dagli interessati tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 c.p.c.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITA'

Il presente avviso dovrà essere pubblicato (omettendo il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi soggetti) a cura del professionista delegato e con spese anticipate dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., almeno 45 giorni prima della data di vendita sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it e www.portalevenditepubbliche.it.

***

Per quanto sopra premesso, il professionista delegato

DISPONE

che il creditore procedente provveda nel termine di 60 giorni prima della vendita al versamento in favore del delegato dell'importo di euro 100,00 per consentire l'effettuazione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, pena l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

DISPONE

la comparizione delle parti **tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima** per l'udienza di apertura delle buste telematiche (**28 ottobre 2025 ore 15,30**), al fine di esaminare le offerte pervenute e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Vicoforte, il 27 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Matteo Rellecke Nasi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009