



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 112/2021 R.G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto Dott. Luca Franco, con studio in Saluzzo (CN), via Mattatoio n. 3 (tel. 0175248832 - fax 0175245434 - PEC: franco.luca@pec.it) professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 112/2021 R.G.E. del Tribunale di Cuneo, come da delega *ex art. 591 bis* c.p.c. del G.E. dr. Rodolfo Magri a data 12/10/2022;
a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10 GENNAIO 2025** alle **ore 15.00**, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN), via Mattatoio n. 3, nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., procederà alla
vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà in Comune di Castellino Tanaro (CN), Località Fenogli

Trattasi della piena proprietà di immobili ubicati in zona collinare, in unico corpo composti da:

- fabbricato abitativo dislocato su tre piani collegati da scale interne, a piano terreno si compone di n.5 camere, n.1 tinello/cucinino, sgombero, porticato, n.4 cantine, n.2 bagni, lavanderia, ripostiglio, ingresso; al primo piano di n.2 soggiorni, n.3 camere, cucina, wc, bagno, corridoio, n.3 sgomberi, n.2 centrali termiche, n.2 balconi; al secondo piano di ripostiglio e locale tecnico.
- fabbricato ad uso tettoia che si compone di n.1 locale a piano terreno e n.1 locale con

balcone a piano primo.

- l'area pertinenziale i fabbricati risulta destinata a cortile.
- terreni ubicati in zona agricola in parte destinati a vigneto incolto, in parte a bosco incolto e in parte cortile/area verde in funzione dei fabbricati.

Identificazione catastale

Il lotto in oggetto è così censito:

- unità immobiliari ubicate in Castellino Tanaro (CN) al Catasto Fabbricati Comune di Cuneo al:

- **Foglio 13 part. 166 sub. 5** cat. A/2 cl. U 19 vani sup. catastale 502 mq RC 951,83 € p. T-1-2
- **Foglio 13 part. 166 sub. 6** cat. C/7 cl. U sup. catastale 120 mq RC 26,03 € p. T-1
- **Foglio 13 part. 166 sub 1** bene al catasto non censito;

- appezzamenti di terreno ubicati in Castellino Tanaro (CN) al Catasto Terreni di Cuneo al:

- **Foglio 13, part. 215** (seminativo) classe 4 superficie 00.05.50 mq RD 0,57, RA 1,70;
- **Foglio 13, part. 127** (pascolo) classe U superficie 00.78.01 mq RD 4,03, RA 3,22;
- **Foglio 13, part. 21** (seminativo) classe 3 superficie 00.75.72 mq RD 15,64, RA 25,42;
- **Foglio 13, part. 23** (prato) classe 3 superficie 00.15.70 mq RD 2,84, RA 2,84;
- **Foglio 13, part. 88** (seminativo) classe 4 superficie 00.47.24 mq RD 4,88, RA 14,64;

Descrizione

Dalla relazione di perizia agli atti risulta che l'intero lotto è ubicato in Località Fenogli, in zona collinare, in unico corpo composto da: fabbricato abitativo, fabbricato ad uso tettoia, area pertinenziale i fabbricati e terreni ubicati in zona agricola.

L'accesso ai fabbricati dalla strada pubblica avviene attraverso una strada di collegamento sterrata interna in parte ai sopracitati terreni (Part.23-21-88-215 Fg.13) ed in parte a terreni di proprietà di terzi (Part.50-128 Fg.13); detta strada di collegamento viene utilizzata anche per l'accesso a fondi non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

FABBRICATO ABITATIVO (Sub.5 Part.166 Fg.13)

Il fabbricato abitativo è dislocato su tre piani collegati da scale interne, si compone di n.5 camere, n.1 tinello/cucinino, sgombero, porticato, n.4 cantine, n.2 bagni, lavanderia, ripostiglio, ingresso, passaggio in piano terreno; n.2 soggiorni, n.3 camere, cucina, wc, bagno, corridoio, n.3 sgomberi, n.2 centrali termiche, n.2 balconi in piano primo; ripostiglio, locale tecnico in piano secondo. Si precisa inoltre che a piano terreno lungo il locale di passaggio lato controterra sono state ricavati

alcune cavità artificiali scavate nella collina.

Inoltre, presenta struttura portante in laterizio, pietre, e calcestruzzo armato. Le tamponature perimetrali sono in laterizio e pietre e il tetto è in legno con manto in tegole e coppi. Le scale sono in legno e le pareti esterne intonacate. I serramenti esterni sono in parte in legno e in parte in metallo mentre i serramenti interni sono in legno. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte soltanto intonacate, in parte rivestite con piastrelle. I pavimenti sono in parte in piastrelle ed in parte in calcestruzzo. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, sanitario e termico alimentato a gpl. Lo stato di conservazione risulta discreto, mentre lo stato di manutenzione risulta scadente.

FABBRICATO AD USO TETTOIA (Sub.6 Part.166 Fg.13)

Il fabbricato ad uso tettoia si compone di n.1 locale a piano terreno e n.1 locale con balcone a piano primo. Presenta a piano terreno una struttura portante con soletta di copertura e pareti in calcestruzzo armato, mentre il fondo risulta in calcestruzzo. Il piano primo presenta sempre un fondo in calcestruzzo ma con una struttura portante in legno. La copertura risulta in legno con onduline e coppi. Risulta presente l'impianto elettrico e lo stato di conservazione e manutenzione risultano discreti.

AREA PERTINENZIALE (Sub.1 Part.166 Fg.13)

L'area pertinenziale i fabbricati risulta destinata a cortile.

TERRENI UBICATI IN ZONA AGRICOLA

I terreni ubicati in zona agricola Part.215-127-21-23-88 Fg.13 risultano destinati a bosco/incolto; si precisa che in parte della Part.127 Fg.13 si ha una destinazione vigneto (incolto), mentre parte delle Part.215-88 Fg.13 è utilizzata come cortile/area verde in funzione dei fabbricati pignorati.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto risulta dalla relazione del CTU agli atti, gli immobili pignorati secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castellino Tanaro (CN) sono ubicati nelle seguenti zone del

P.R.G.C. vigente del Comune di Castellino Tanaro (CN):

- aree agricole produttive (E): Part.21-23-88-127-166-215 Fg.13;
- inoltre risultano soggetti a vincolo idrogeologico: Part.21-23/parte-88-127-166-215 Fg.13.

Con riferimento al fabbricato abitativo attualmente censito come Sub.5 Part.166 Fg.13 il CTU da atto che l'edificazione originaria dello stesso ha avuto corso in data antecedente al 01.09.1967; inoltre evidenzia che presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) non è stato possibile reperire

procedimenti edilizi successivi.

Con riferimento al fabbricato ad uso tettoia attualmente censito come Sub.6 Part.166 Fg.13 presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) il CTU non è riuscito a reperire procedimenti edilizi.

Presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) il CTU da atto che è riuscito a reperire un solo procedimento edilizio quale:

- autorizzazione n.8/99 per installazione n.2 depositi interrati per gas Gpl e relativo impianto di prelievo all'interno dell'area pertinenziale i fabbricati.

Il perito precisa che negli atti di trasferimento degli immobili del 2008 e 1992 risulta citata la Concessione Edilizia n.3/1997 per manutenzione straordinaria/ristrutturazione del fabbricato abitativo e costruzione tettoia; presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) non è stato però possibile reperire detta pratica.

DIFORMITA' EDILIZIE: Considerato che il CTU non è riuscito a reperire la Concessione Edilizia n.3/1987, ma che risulta agli atti primo accatastamento (schede catastali ed elaborato planimetrico - vedasi Documentazione Catastale allegata alla perizia) della Particella 166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro (CN) effettuato nel 1991, al fine di determinare le difformità, il CTU, come concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale di Castellino Tanaro (CN), ha fatto riferimento a dette schede catastali.

Con riferimento al fabbricato abitativo Sub.5. Part.166 Fg.13 dalla comparazione della situazione in loco con le schede catastali ed elaborato planimetrico del 1991 il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- le due u.i.u. originarie (Sub.2-3 Part.166 Fg.13) a seguito di demolizione di porzioni di muratura e realizzazione di passaggi risultano accorpate in unica u.i.u. (attuale Sub.5 Part.166 Fg.13);
- variazione di destinazione di alcuni vani;
- modifiche alle aperture e alle murature;
- modifiche di altezze interne;
- realizzazione di vano di passaggio a piano terreno lungo il lato nord-est;
- realizzazione di alcune cavità artificiali scavate nella collina lungo il locale di passaggio a piano terreno lato controterra.

Con riferimento al fabbricato uso tettoia Sub.6 Part.166 Fg.13 dalla comparazione della situazione in loco con le schede catastali del 1991 si sono rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un piano in più (piano primo);
- parziale traslazione del sito di edificazione;

- lievi modifiche alle murature e all'altezza interna a piano terreno.

SANABILITA':

Le difformità relative al Sub.5 Part.166 Fg.13 secondo quanto detto nella perizia del CTU, risultano sanabili sulla base degli art. 36-37 del testo unico DPR 380/2001 e s.m.i., ad esclusione:

- della variazione di destinazione d'uso di due locali accorpati in unico locale a piano terreno (destinato a tinello/cucinino) sprovvisto di aperture verso l'esterno, locale che dovrà pertanto essere destinato ad usi accessori;
- delle cavità artificiali scavate nella collina lungo il locale di passaggio a piano terreno lato controterra, che dovranno essere riempite e chiuse.

Le difformità relative al Sub.6 Part.166 Fg.13 inerenti la modifica alle murature e all'altezza interna a piano terreno, nonché alla traslazione del sito di edificazione, risultano sanabili, secondo quanto rilevato dal CTU, sulla base degli art. 36-37 del testo unico DPR 380/2001 e s.m.i., previa idonea sistemazione del terreno perimetrale l'immobile, mentre la realizzazione di un piano in più (piano primo) non risulta sanabile, pertanto detto piano dovrà essere demolito.

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili pignorati sono attualmente intestati al debitore.

All'interno del fabbricato abitativo oggetto di esecuzione (Sub.5 Part.166 Fg.13) non risultano persone residenti.

Attraverso le indagini effettuate presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo (Ufficio di Mondovì) da parte del CTU, non si sono riscontrati contratti di locazione registrati in corso di validità relativi agli immobili pignorati.

Certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.5 Part.166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro (CN) risulta provvista di Attestato di Prestazione Energetica codice. n. 2022 107654 0044 (classe energetica G) con scadenza 23/09/2032, a firma dell'ing. Rosso Alessandra di San Michele Mondovì (CN).

Al prezzo base di € 104.628,00

Offerta minima (75% del prezzo base): € 78.471,00

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è

consentito l'inserimento di importo con decimali.

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata 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 www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (a mero titolo esemplificativo: tassa di registro, IVA

ecc..) sarà a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dei beni oggetto di esecuzione sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c. Il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge.

Nel caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e s.s. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c.;

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l. (presso il Tribunale Civile di Cuneo in 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).

Presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente (tramite casella PEC a sé intestata) oppure a mezzo di rappresentatore/mandatario munito di procura speciale ex art. 579 comma 2 c.p.c., o, ancora di avvocato, per persona da nominare a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12.00 del giorno 09 GENNAIO 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a

mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in 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 eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso.

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., che si richiama ai fini della validità e dell'efficacia della medesima e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, 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 minorene**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 112/2021);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato dott. Luca Franco);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita 10/01/2025, ore 15.00);

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento /segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia - anche per immagine - della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/2021 R.G.E. al seguente IBAN: **IT 67 X 02008 46771 000106550488**.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 112/2021 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione entro 72 ore dall'aggiudicazione.

Bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, 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 del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

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

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 si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, **e terminerà alle ore 17.00 dello stesso giorno in cui è stata avviata.**

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti a disposizione la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: IT 67 X 02008 46771 000106550488. Dette spese sono a carico dell'aggiudicatario e verranno calcolate all'esito della vendita, la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato. Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è l'onorario per l'attività svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione. Nell'ipotesi di credito derivante da mutuo fondiario, entro il termine di 90 giorni, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto di credito - creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo dovrà essere versato al professionista delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "E.I. 112/2021 TRIBUNALE DI CUNEO" ovvero a mezzo bonifico bancario alle coordinate su indicate.

A tal fine il delegato invita sin d'ora l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire entro 5 giorni dalla vendita la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essergli versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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

Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/2021 R.G.E. Tribunale di Cuneo*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Assistenza tecnica

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN) via Mattatoio n.3, **per il giorno 10/01/2025 ore 15.00**, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

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>);

a tal fine

INVITA

il creditore procedente a versare sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: IT 67 X 02008 46771 000106550488 il contributo di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita (totale € 100,00), **entro il 11/11/2024;**

PRECISA

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità) di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente; 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 entro il 11/11/2024;

all'uopo **si invita il creditore procedente a comunicare entro il 11/11/2024 se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici** precisando che, in caso affermativo e salvo diverse indicazioni, lo standard prescelto è il numero 1;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0175-248832).

Saluzzo, 30/10/2024.

Il Professionista delegato

Dott. Luca Franco