

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Procedura esecutiva n. 46/2024 R.G.Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta avvocatessa Michela Dalbesio, con studio in Saluzzo, C.so Roma n. 4, e con futuro studio in Saluzzo, Piazza Cavour n. 6, professionista delegata alla vendita giusta ordinanza di delega del Dott. Rodolfo Magrì del 02-03.10.2024,  
visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;  
visto l'art. 161 ter Disp. att. C.p.c.;

**AVVISA**

che il **giorno 11 FEBBRAIO 2025 ore 14,30**, presso il suo studio in Saluzzo (CN), Piazza Cavour n. 6 procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa in atti, a cui si fa integralmente riferimento, consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunale.cuneo.it](http://www.tribunale.cuneo.it))

**LOTTO UNICO**

**Appartamento a destinazione residenziale ubicato in Dogliani (CN), Via Carlo Rovere n. 100**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione:** Come da più dettagliata descrizione nella perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. e relativi allegati in atti, trattasi di unità immobiliare ubicata all'interno di una palazzina nel contesto urbanizzato a pochi metri dal centro del Comune di Dogliani e presenta buone caratteristiche costruttive in virtù del fatto che è stata oggetto di ristrutturazione integrale nel 2004.

L'alloggio si sviluppa su un unico piano e più precisamente al piano primo con accesso dal vano scala condominiale. Per poter accedere al vano scala è necessario entrare dall'androne a piano terreno da Via Carlo Rovere n.100 e attraversare il cortile interno.

La scala che di comunicazione tra i vari piani di condominio è realizzata in cemento armato ed i gradini sono con piastrelle in gres.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a metano installata nel 2021.

Tutti gli impianti tecnologici presentano dichiarazioni di conformità, come riportato su Agibilità fabbricato civile abitazione n.02/2007, prot.917 del 27/01/2007, a seguito dei lavori ultimati in data 15/06/2006.

L'immobile presenta un buono stato di manutenzione fatta eccezione per le problematiche di umidità presenti negli angoli delle stanze, molto probabilmente a causa di una "scarsa" aerazione dei locali.

Entrando nell'alloggio si accede nel disimpegno d'ingresso che dà accesso al bagno ed alla camera matrimoniale a sinistra e cucina/soggiorno a destra.

Sia dalla camera che dalla cucina/soggiorno si può accedere mediante porta-finestra al balcone che si affaccia sul cortile interno.

**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati, Comune di Dogliani, Foglio 9, part. 594, sub. 27, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 53 mq, Rendita €. 129,11, piano 1.



**Coerenze:** L'immobile è posto alle coerenze: vuoto su cortile, altra UIU m.594, vano scala condominiale, altra UIU m.594.

### **Normativa urbanistica**

Dalla perizia in atti del CTU Geom. Andrea Carlevaris, consultabile in atti e che si richiama integralmente, risulta quanto segue:

“Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area “Ab” ovvero “area edificata di pertinenza del tessuto storico documentaristico” - sottoambito 6, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 15 delle N.T.A..(Titolo III).”

### **Regolarità edilizia**

Dalla perizia in atti del CTU Geom. Andrea Carlevaris, consultabile in atti e che si richiama integralmente, risulta quanto segue:

“L'immobile di cui al presente lotto, oggetto della procedura, e di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967; non esistono pertanto provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la loro prima edificazione.

Successivamente alla realizzazione degli stessi risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. prot.5170 del 26/06/2003 per lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento copertura)
- Permesso di costruire n. 122/2004 del 17/09/2004, prot.generale n.4031/2004 per ristrutturazione integrale di fabbricato ad uso residenziale e commerciale;
- Variante a Pdc con DIA prot.4114 del 27.04.2006 riguardante modesti interventi di riposizionamento delle tramezzature interne. Nessuna modifica di sagoma esterna e nessun cambio di destinazione d'uso;
- DIA prot.4190 del 04.05.2007 riguardante lievi modifiche interne(escluso l'immobile oggetto di E.I.);
- Agibilità fabbricato civile abitazione n.02/2007, prot.917 del 27/01/2007, a seguito dei lavori ultimati in data 15/06/2006.

Dal sopralluogo effettuato non paiono emergere rilevanti difformità edilizie sia interne che esterne.

Quanto sopra anche in considerazione del fatto che le normative urbanistiche regionale e nazionale risultano essere in questo periodo in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia ecc...

A tal proposito pertanto si precisa che le indicazioni urbanistico edilizie devono pertanto ritenersi puramente indicative, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza.”

### **Impianti e Certificazione energetica**

Dalla perizia in atti del CTU Geom. Andrea Carlevaris, consultabile in atti e che si richiama integralmente, risulta essere stato rilasciato il certificato energetico dell'immobile APE (FG.9 m.594 sub.27 n.20241076350045 con scadenza al 23.09.2034)

### **Irregolarità catastali**

L'esperto in atti non ha evidenziato la presenza di irregolarità: si rimanda in ogni caso a quanto rilevato e specificato nella perizia dell'esperto.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla perizia in atti del CTU Geom. Andrea Carlevaris, consultabile in atti e che si richiama



integralmente, risulta quanto segue:

“Trattasi di appartamento facente parte di edificio condominiale denominato Condominio “PALAZZO FUSINA” e pertanto risultano compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto come ai sensi di legge e che risultano indicate nel regolamento di condominio (allegato alla presente) Rogito Not. Donotti Fabrizio registrato il 22.07.2006 al n.2015/1T. - *Importo medio annuo delle spese condominiali*: Come riferito dall’Amministratore pro-tempore Devalle Giorgio (pec: giorgio.devalle@geopec.it) si puo' stimare un importo pari a circa €. 500,00 annui.

-*Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*: Come riferito dall’Amministratore pro-tempore Devalle Giorgio la parte eseguita è in debito nei confronti del condominio di un importo globale di €. 1.037,30.

-*Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*: Come riferito dall’Amministratore pro-tempore Devalle Giorgio non risultano spese straordinarie deliberate.

-*Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell’art 173 bis n. 9 disp att cpc*: Come riferito dall’Amministratore pro-tempore Devalle Giorgio non si segnalano o conoscono cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell’art.173 bis n. 9 disp att cpc.

Millesimi di proprietà generali pari a 30,32”

### **Possesso e disponibilità del bene**

Come da perizia estimativa, a cui si rimanda, l’immobile risulta essere occupato da soggetti terzi con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Mondovì(CN) in data 09/07/2019 al n. 2051 / 3T con decorrenza dal 01.07.2019 (4 anni + 4 anni). Il custode giudiziario ha trasmesso lettera di disdetta, come da prassi.

Come previsto nell’ordinanza di delega, si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al salvi i casi di legge e che, nel solo 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 sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all’interno dell’immobile secondo le disposizioni dell’art 560 comma 6 cpc;

### **Custodia e Visite al bene**

Per visionare gli immobili gli interessati possono farne richiesta al custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiesteviste.cuneo@ivgpiemonte.it).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Prezzo base Euro 49.000,00 (euro quarantanovemila/00) per il lotto unico** (pari alla stima di cui alla perizia estimativa ex art. 568 c.p.c.)

**Offerta minima Euro 36.750,00 (euro trentaseimilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.** Le offerte inferiori di oltre ¼ del prezzo base non saranno ritenute efficaci.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara in caso di offerte tra più offerenti: euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**



La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata e integrata dal D.p.r. n. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 C.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (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) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

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

### **Istanze di assegnazione**

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

### **Presentazione delle offerte d'acquisto**

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato).

L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, e raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".
- oppure dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

**Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità di cui infra, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

Se, l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore 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 DM n. 32/2015.

Se invece l'offerta è inviata mediante 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, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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).

**Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita. 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 di acquisto deve riportare i seguenti dati:

- 1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); residenza, domicilio, recapito telefonico;
- 1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base. L'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerta sarà **inammissibile** qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

\* nel caso di:

- persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione



legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

\* la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato 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, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);

\* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 a:

**ES. IMM. 46/2024 RGE TRIB Cuneo, IBAN IT13R0200846771000107239631, c/o Unicredit S.p.a., filiale di Saluzzo.**

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

**Il suddetto bonifico, con causale "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 l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.p.c. Essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 C.p.c.

### **Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita**

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso.



L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 indicata.**

Coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto parteciperanno all'udienza di vendita connettendosi alla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Si avverte pertanto che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- in 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;
- in 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.

### **Svolgimento della gara**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi.

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

**La gara avrà la durata di 1 (un) giorno dalle ore 14.30 dell'11.02.2025, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 14,30 del 12.02.2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione (o all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione), stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.



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

### **Saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione non soggetto a sospensione feriale dei termini, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa, ovvero del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la eventuale differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà).

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 cpc.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, Iva se dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, insieme al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un credito derivante da mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo, unitamente alla somma dovuta a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo di acquisto nell'ipotesi di prima casa di abitazione e al 15% del prezzo di acquisto, in tutti gli altri casi, salvo conguaglio, dovrà essere versato al Professionista delegato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

A tale fine, il Delegato invita sin d'ora l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire, nei cinque giorni successivi all'avvenuta aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà ai sensi del predetto art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, profittare del mutuo fondiario, qualora ancora in essere, e pertanto subentrare nel contratto di finanziamento assumendosene gli obblighi relativi, purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione paghi all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese.

Come previsto dall'art. 583 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo del 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 prezzo sarà effettuato direttamente all'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva Immobiliare n. 46/2024 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.

Come da ordinanza di delega, si autorizza l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

### **Pubblicità**

Lo scrivente professionista delegato ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Parimenti è a carico del creditore procedente il pagamento degli oneri relativi alla piattaforma internet scelta per lo svolgimento della vendita telematica.

Il sottoscritto professionista delegato,

### **ORDINA**

al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, a **che entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita provvedano al versamento sul conto corrente intestato alla procedura, per ogni singolo lotto posto in vendita, del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00**, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis C.p.c. *"Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice"*.

**Si informa che il deposito telematico del presente atto, ai sensi del comma 2 dell'art. 492 cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.**

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

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

Il professionista delegato

### **CONVOCA**



sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Saluzzo, Piazza Cavour n. 6, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (TEL. 0175/47259 – EMAIL: avv.michela.dalbesio@gmail.com).

Saluzzo, lì 03.12.2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Michela Dalbesio**

