



## TRIBUNALE DI CUNEO

**Procedimento Civile R.G. n. 949/2024**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Davide Ghione, con studio in Saluzzo (CN), via Martiri della Liberazione n. 5 (tel. 017541436 - PEC: [davide.ghione@pecordineavvocatisaluzzo.it](mailto:davide.ghione@pecordineavvocatisaluzzo.it)), professionista delegato alle operazioni di vendita relative alla causa civile n. 949/2024, giusta ordinanza emessa dal G.I. dott. Rodolfo Magrì in data 17/10/2024, visto il provvedimento del G.I. dott.ssa Bonaudi del 09/04/2026

### **AVVISA**

che il giorno **giovedì 25 giugno 2026**, alle ore **16.00**, presso il suo Studio, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma ***www.progress-italia.it*** ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili costituenti un

### **UNICO LOTTO**

**BENE 1** - Piena proprietà (1/1) di:

**Appartamento ubicato a Clavesana (CN) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 32.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 109, Sub. 4, Categoria A4, cl. 3, cons. 5 vani, R.C. 72,30 €.

Al CT il bene è censito al F. 3, part. 109, ente urbano.

Trattasi di appartamento sito in uno stabile a due piani fuori terra nel Comune di Clavesana in Piazza Vittorio Emanuele al civico n. 32.

L'unità abitativa è all'interno di un fabbricato di vecchia realizzazione, carente di pregio architettonico e strutturale, confinante con l'originaria sede del municipio attualmente utilizzato a biblioteca comunale. L'alloggio collocato al piano primo a tre lati prospettante sulla valle e su altre proprietà è composto da cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno, bagno, camera e balcone. L'unità immobiliare dista circa 1 Chilometro dal centro del Comune di Clavesana dove si trovano i servizi e attività commerciali di quartiere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è di remota costruzione ed alla data del sopralluogo il CTU ha constatato che il medesimo versa in pessime condizioni manutentive essendo stato oggetto d'incendio, il quale ha reso l'unità abitativa inagibile.

L'unità precedentemente all'incendio deteneva caratteristiche di abitabilità alquanto precarie.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni individuate in fase di sopralluogo da parte del CTU sono le seguenti:

- Vano scala di collegamento tra i vari piani dell'abitazione,
- Cortile d'ingresso,
- Sottotetto comune,
- Pozzo comune,

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di remota costruzione, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Murature: muratura portante in mattoni misto pietra;

Solai: i solai sono a putrelle con voltini in laterizio ed intonacati;

Tramezzatura: la tramezzatura interna di divisione degli ambienti è costituita da laterizio;

Manto di copertura: la copertura è in orditura lignea, con manto di copertura in coppi;

Pavimentazione interna: è costituita da piastrelle originarie in cemento liscio;

Rivestimenti: il locale a servizio igienico è caratterizzato da rivestimenti verticali in ceramica come la sua pavimentazione;

Serramenti: in legno con vetro singolo parzialmente totalmente danneggiati nel locale soggiorno;

Intonaco: a seguito dell'incendio, l'intonaco dovrà essere scrostato e si dovrà procedere con la posa di nuovo intonaco.

Impianto idrico: è presente sottotraccia;

Impianto elettrico: inutilizzabile;

Impianto termico: assente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il C.T.U. ha eseguito accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale e non ha rilevato titoli autorizzativi inerenti l'unità abitativa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della redazione della perizia (dicembre 2023) l'immobile sito nel Comune di Clavesana in Piazza Vittorio Emanuele II n. 32 risulta essere la residenza del comproprietario non esecutato.

Si precisa altresì che con l'Ordinanza n. 26/2023, il Comune di Clavesana ha ordinato l'immediato inutilizzo dell'appartamento.

### **BENE 2 - Piena proprietà (1/1) di:**

#### **Terreno ubicato a Clavesana (CN) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, snc**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 149, Qualità Bosco Misto, cl. 2, sup. 269 mq, R.D. 0,15 €, R.A. 0,06 €.

Trattasi di appezzamento di terreno della consistenza di mq. 269,00 contiguo al piazzale pubblico del vecchio municipio, nonché aderente a più lati ad altro fabbricato di altra ditta. Il terreno dista circa 1 Chilometro dal centro del Comune di Clavesana dove si trovano i servizi e attività commerciali di quartiere.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della perizia (dicembre 2023) era presente una servitù di passaggio pedonale a confine posta sul lato Nord-Ovest del mappale, per consentire il raggiungimento di altri mappali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

### **BENE 3 - Piena proprietà (1/1) di:**

#### **Terreno ubicato a Clavesana (CN) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, snc**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 411, Qualità Seminativo arborato, cl. 1, sup. 350 mq, RD 1,99 €, R.A. 1,81 € - Fg. 3, Part. 410, Qualità Bosco ceduo, cl. 1, sup. 140 mq, R.D. 0,14 €, R.A. 0,07 €.

Trattasi di n. 2 mappali di terreno in unico lotto della consistenza di mq 490,00, di cui il mappale n. 410 è inutilizzabile in quanto è occupato integralmente dalla scarpata (dirupo). I terreni distano circa 1 Chilometro dal centro del Comune di Clavesana dove si trovano i servizi e attività commerciali di quartiere.

Sul lato nord a confine con i mappali nn. 151 e 394 è presente una baracca precaria parzialmente insistente sul mappale oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

\*\*\*

### **Condizioni economiche**

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base lotto unico: € 12.961,00**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ex art. 571, 2° comma, c.p.c.): € 9.721,00**

**Aumento minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00**

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

\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il C.T.U. in data 07/11/2023 ( prot. n°2023/05499) ha presentato l'istanza per il rilascio del C.D.U., ed il tecnico dell'Ufficio preposto ha certificato quanto segue:

che l'area censita al N.C.T. di questo Comune, ai seguenti fogli di mappa:

-Foglio 3 particelle nn° 109-149-410-411

ha la seguente destinazione urbanistica:

R1 - AREA DI INTERESSE STORICO DOCUMENTARIO DA RECUPERARE O TRASFORMARE - art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

-Foglio 3 particelle nn° 410 (in parte) - 411 (in parte)

Ricadono in: FASCIA A DEL P.A.I.;

- Foglio 3 particelle nn° 109 (in parte) -149- 411 (in parte)

Ricadono in: CLASSE IIIA2 di pericolosità geomorfologica- art. 36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

- Foglio 3 particelle nn° 109 (in parte) -410-411 (in parte)

Ricadono in: CLASSE IIIB1 di pericolosità geomorfologica - art.36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

-Foglio 3 particelle nn° 109 (in parte) – 149 - 410-411

Ricadono in: Aree tutelate per legge ex art. 142, c. 1 lett. c) del D.lgs. 142/2004 e s.m.i.;

-Foglio 3 particelle nn° 109 (in parte) – 410-411 (in parte)

Ricadono in: Aree tutelate per legge ex art. 142, c. 1 lett. g) del D.lgs. 142/2004 e s.m.i.;

- Foglio 3 particelle nn° 109 (in parte) – 149 - 410-411

Ricadono nella perimetrazione del vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 ed il successivo regolamento di applicazione (R.D. n. 1126 del 16 maggio 1926).

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### ***Iscrizioni***

#### **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

Iscritta a Torino il 04/06/2018, Reg. gen. 4247 - Reg. part. 428, Quota: ½, Importo: € 53.000,00, Rogante: Tribunale di Torino, Data: 22/12/2017, N° repertorio: 11750

### ***Trascrizioni***

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 04/09/2023, Reg. gen. 6818 - Reg. part. 5699, Quota: 1/2

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Gli immobili sono pervenuti alle parti a seguito di successione registrata in data 11/04/2013 al n. 1096, vol. 9990 Ufficio del Registro, trascritta il 14/05/2013 (r.g. 3263 – r.p. 2551).

Con provvedimento del 22/11/2024, trascritto il 22/01/2025, il Tribunale di Cuneo ha dichiarato l'avvenuta accettazione tacita della testè citata eredità.

Alla *de cuius* gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 12/01/1975, rep. 19972/5778 Notaio Gallo Bruno, trascritto il 11/02/1975 ai nn. 707/576.

## **CUSTODIA E VISITA DEI BENI**

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (@mail: [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – tel.: 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda de bene – tasto *Prenota Visita*).

### **Mantenimento del possesso dei beni**

Si avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 c.p.c.) salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 c.p.c.), e che, nel solo caso in cui l'immobile 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 del prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura

e senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. 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.

### **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 nella sezione "Manuale Operativo" del sito [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.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'esercizio in corso e di quello 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.

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

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere

soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. per cui *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativa all'anno in corso e a quello precedente”*.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (a mero titolo esemplificativo: tassa di registro, IVA ecc..) sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Si rimanda alla relazione di stima in atti, che dovrà essere consultata dall'offerente, pubblicata sul sito internet **www.progess-italia.it** nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**In considerazione della modalità di vendita scelta (Vendita asincrona ex art. 24 D.M. 26/2/2015, n. 32), 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 presentatore/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.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it)**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere depositate, unitamente alla documentazione allegata, **entro le ore 12:00 del giorno 24/06/2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, deve essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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).

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

## **OFFERTA DI ACQUISTO**

**L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità:**

a) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario competente (**Tribunale di Cuneo**); del professionista delegato (**avv. Davide Ghione**), del numero della procedura (**R.G. n. 949/2024**), del numero o altro dato identificativo del lotto (**lotto unico**) a cui si riferisce l'offerta;

b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo base come sopra indicato;

c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

d) le complete generalità dell'offerente, e precisamente:

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. **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 minorenn**e, 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. **Se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'U.E.**, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art. 13, comma 4, DM

32/2015);

**per le società ed altri enti**: denominazione della società e ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e/o partita Iva, recapito telefonico e indirizzo PEC.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO - TRNID) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura. Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo, effettuabile accedendo al servizio *“Pagamento di bolli digitali”* presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel *“Manuale per la presentazione dell'offerta telematica”*;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 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 al Tribunale di Cuneo, causa civile 949/24 al seguente IBAN: **IT76Q0838246770 000110000741**.

**Il bonifico, con causale "Versamento cauzione – lotto unico", 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 al procedimento, 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 (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 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.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **[www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.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.

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno autonomamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

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

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

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 ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

**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.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 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.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto: maggior importo della cauzione versata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata: minor termine indicato per il

versamento del saldo prezzo;

– a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo: priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

#### **PAGAMENTO DEL RESIDUO DEL PREZZO**

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'Iva se dovuta, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice e connesso rimborso spese generali sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta) con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT76Q0838246770 000110000741.**

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

Come previsto dall'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice potrà

concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D. lgs. 21/11/2007 n. 231 ex art. 585, comma 4 c.p.c.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il Giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art. 587 c.p.c. dichiarando la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa.

Anche in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.: il Giudice 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.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT76Q0838246770 000110000741**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% qualora l'aggiudicatario si avvalga dei benefici fiscali "prima casa"), per le spese di trasferimento della proprietà, salvo integrazione in caso di necessità. La differenza tra la somma versata e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento del bene aggiudicato.

#### **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 Procedure Gestite e Servizi S.r.l.

ai seguenti recapiti:

- centralino: 0341/593511;
- email: [gestore@prograss-italia.it](mailto:gestore@prograss-italia.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.

\*\*\*

Premesso quanto sopra, il sottoscritto

### **CONVOCA**

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Saluzzo (CN), via Martiri della Liberazione n. 5, anche in modalità telematica, **per il giorno 25/06/2026, ore 16.00 e seguenti**, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione, per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c.

### **DA' ATTO**

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore precedente 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 precedente a trasmettere a mezzo email o PEC la ricevuta in formato .xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) oppure a versare sul conto corrente intestato al procedimento IBAN: IT76Q0838246770 000110000741 la somma di € 100, al fine di

consentirne l'acquisto, **entro il 27/04/2026**;

#### **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.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it) con tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Procedure Gestite e Servizi S.r.l. invierà direttamente al creditore procedente; che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente entro il 27/04/2026;

all'uopo **si invita il creditore procedente a comunicare entro il 27/04/2026 se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici ex art. 490 comma 3 c.p.c.**;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Procedure Gestite e Servizi S.r.l. invierà direttamente al creditore procedente).

#### **AVVERTE**

il creditore procedente, e in subordine le altre parti, che **il mancato versamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche o la mancata trasmissione delle ricevute di pagamento entro i termini sopra indicati comporterà l'estinzione della procedura** ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.;

che in assenza di versamento il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutte le parti costituite hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice sono effettuate presso lo studio del professionista delegato.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0175-45975).

Saluzzo, 14/04/2026

Il Professionista delegato

avv. Davide Ghione