



## TRIBUNALE DI CUNEO

**Procedura esecutiva n. 129/2022 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 avv. Davide Ghione, con studio in Saluzzo (CN), via Martiri della Liberazione n. 5 (tel. 017541436 - fax 017541034 - PEC: [davide.ghione@pecordineavvocatisaluzzo.it](mailto:davide.ghione@pecordineavvocatisaluzzo.it)) professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2022 R.G.E. del Tribunale di Cuneo, come da delega *ex art. 591 bis* c.p.c. del G.E. dott.ssa Natalia Fiorello a data 27/04/2023;  
a norma dell'art. 490 c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **26 settembre 2024** alle **ore 16.00**, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN), via Martiri della Liberazione n. 5, 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it),**

dei seguenti beni:

### LOTTO UNICO

**Piena proprietà in Comune di Argentera (CN) - Via Della Fraccia n. 14 (ex Via dell'Ostal)**

Trattasi di appartamento posizionato al piano 2° del Condominio "Stella Alpina" sito nella Frazione di Bersezio del Comune di Argentera, Via Della Fraccia n. 14 (ex Via dell'Ostal) interno 6, composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera e bagno con pertinente cantina al piano terreno.

### **Identificazione catastale**

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Argentera al:

**Sez. BER Foglio 5 part. 229 sub. 9** cat. A/3 cl. 2 vani 3 sup. catastale 40 mq RC 119,30 € p. T-2

### **Descrizione**

Dalla relazione di perizia agli atti l'unità immobiliare urbana risulta avere un'altezza interna utile dell'appartamento al piano secondo pari a circa 2,51 metri e un'altezza media della cantina al piano terreno pari a circa 1,53 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato e laterizi, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in cemento armato con manto di copertura in lamiera. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il rivestimento di parte delle pareti della cucina e del bagno risulta essere in piastrelle e il rivestimento delle pareti della camera risulta essere in perline di legno. Il pavimento della camera risulta essere in parquet e il pavimento degli altri locali risulta essere in piastrelle. I serramenti interni risultano essere in legno mentre i serramenti esterni risultano essere in alluminio con doppio vetro e scuretti in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico ed impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni elettrici. Alla data dell'accesso effettuato dal CTU nel locale cucina al piano secondo era presente una stufa a legna. L'appartamento in generale risulta essere in mediocre stato conservativo con evidenti tracce di umidità in tutti i locali, pertanto l'unità immobiliare urbana necessita di una ristrutturazione. Il CTU ha precisato che nel locale bagno è stata effettuata una modifica all'impianto idrico per lo scarico delle tubazioni dell'acqua nel periodo invernale.

### **Corrispondenza catastale, regolarità edilizia e urbanistica**

Il CTU precisa che non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto risultano effettuate delle modifiche interne ed esterne e pertanto è stata presentata una Variazione catastale (Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

Da quanto risulta dalla relazione del CTU agli atti, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile non risulta agibile.

Sono stati rinvenuti dal CTU le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza di costruzione numero 16/1975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Argentera

(CN) in data 30/01/1975;

2) Concessione Edilizia numero 7/1977 prot. n. 1199 rilasciata dal Sindaco del Comune di Argentera (CN) in data 02/09/1977;

3) Concessione Edilizia in variante numero 7/1978 prot. n. 955 rilasciata dal Sindaco del Comune di Argentera (CN) in data 09/08/1978;

4) Permesso in sanatoria numero 81 protocollo n. 548/86 pratica condono C1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Argentera (CN) in data 22/03/2014;

5) Permesso in sanatoria numero 81 protocollo n. 548/86 pratica condono C2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Argentera (CN) in data 22/03/2014.

Il CTU precisa che in data 29/03/1986, con pratica numero 80 protocollo n. 547, è stato presentato presso il Comune di Argentera (CN) un Condono Edilizio, ma non risultano rilasciati la Concessione in sanatoria ed il certificato di abitabilità.

Dal punto di vista urbanistico, nel Piano Regolatore del Comune di Argentera l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in ZONE RESIDENZIALI COMPROMESSE SATURE (zona ZS2), il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articoli 21-32-33-33 bis) e vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89 e s.m.i..

### **Stato di possesso degli immobili**

L'immobile risulta essere occupato saltuariamente dalla parte debitrice.

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile in oggetto risulta registrato presso l'Ufficio di Savona un contratto di locazione ma lo stesso risulta cessato in data 14/10/2021 e non più prorogato dalle parti.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità**

In data 10/03/2023 è stata redatta dal geom. Diego Occelli l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E) n. 2023 201392 0010 valida fino al 10/03/2033, secondo la quale l'immobile risulta essere in classe energetica G.

Per quanto riguarda le difformità interne ed esterne dell'appartamento al piano secondo e la relativa cantina al piano terreno il CTU precisa che dovrà essere presentato presso il Comune di Argentera (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento di un'oblazione che va da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 5.164,00 in base al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni oppure il pagamento del contributo del costo di

costruzione in misura doppia oltre ai diritti di segreteria (il CTU precisa che le modifiche apportate sono anche relative a parti comuni pertanto dovrà esserci l'assenso di tutti i proprietari del fabbricato). Successivamente dovrà essere presentata presso il Comune di Argentera (CN) una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. Il CTU precisa che non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico) in quanto i lavori sono stati ultimati in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90.

#### **Patti, vincoli ed oneri giuridici**

Il CTU segnala che l'immobile in oggetto è gravato dai patti e servitù attive e passive contenuti nell'atto di compravendita rogito Notaio Domenico Rossi in data 04/12/1984 repertorio n. 23.593/6.403, registrato a Savona (SV) il 21/12/1984 al n. 6624, trascritto a Cuneo (CN) il 18/12/1984 ai nn. 9350/7553.

Inoltre all'immobile compete la relativa quota di comproprietà sulle parti condominiali comuni, il tutto meglio specificato nell'atto di compravendita di cui sopra.

#### **Spese condominiali**

L'importo medio annuo delle spese condominiali dell'unità immobiliare in oggetto è di € 320,52.

Come si evince dalla perizia del CTU:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2021/2022: il preventivo di spesa dell'appartamento ammonta ad € 320,06;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: negativo;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: negativo;
- eventuali cause in corso: negativo.

Alla data della perizia redatta dal CTU non risultava essere stato nominato l'amministratore condominiale.

**Al prezzo base di € 12.898,00**

**Offerta minima (75% del prezzo base): € 9.674,00**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

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

Detto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sui siti internet [www.gobid.it](http://www.gobid.it) e [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 il bene si trova, 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 nelle sezioni "Condizioni di utilizzo" e "Manuale Operativo" del sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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.

L'immobile viene venduto libero 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 del bene 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](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 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 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 sui portali [www.gobid.it](http://www.gobid.it) e [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 25/09/2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

*offerta@pv.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 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;

- 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. 129/2022);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Davide Ghione);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (26/09/2024 ore 16.00);
- 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 minorenne, 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. 129/2022 R.G.E. al seguente IBAN: **IT 23 Q 02008 46771 000106752633**.

**Il bonifico, con causale "*Procedura Esecutiva n. 129/2022 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno fissato per l'udienza della 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 18.00 dello stesso giorno in cui è stata avviata.**

**L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.**

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 23 Q 02008 46771 000106752633. 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. 129/2022 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. 129/2022 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 Gobid International Auction Group S.r.l. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0737/ 786344;
- email: assistenza@gobid.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 Martiri della Liberazione n. 5, **per il giorno 26/09/2024 ore 16.00**, 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 23 Q 02008 46771 000106752633 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 26/07/2024**;

### **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 sui siti [www.gobid.it](http://www.gobid.it) e [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) con tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Gobid International Auction Group S.r.l. 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 26/07/2024;

**all'uopo si invita il creditore procedente a comunicare entro il 26/07/2024 se intende**

**avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici;**

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Auction Group S.r.l. 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.

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, 13/06/2024.

Il Professionista delegato  
avv. Davide Ghione