

TRIBUNALE DI CUNEO
Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 104/2023
Tentativo di vendita n.6

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Elena Cabutti, CF CBTNE67M59L219D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis c.p.c. in data 25/3/2021 nel procedimento esecutivo **n. 104/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08/01/2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Cuneo (CN), via Roma n.27, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La liberazione del bene sarà eseguita secondo le disposizioni di cui all'art. 560 cpc.

Il debitore e i famigliari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge; nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi famigliari 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 ss cpc e avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 cpc.

LOTTO 1

in Comune di Clavesana – Fraz. Madonna della Neve

Caratteristiche sommarie

Gli immobili i terreni oggetto di pignoramento formano un unico compendio destinato ad attività agricola allevamento bestiame; i fabbricati agricoli (abitazione, stalla, accessori rurali) sono stati edificati tra l'inizio anni '60 del 1900 e hanno subito modifiche/ampliamenti sino alla fine degli anni ' 90 del secolo scorso.

Le unità immobiliari interessate dal presente procedimento risultano così sommariamente caratterizzate:

fg.2 nr.620 subb.1 e 3 - abitazione di tipo rurale e sua pertinenza – composta in piano interrato da cantina/centrale termica; in piano terra da due camere, servizio igienico, disimpegno, ingresso e cucina; in piano primo da due camere, servizio igienico, disimpegno, cucina e soggiorno; con scala di servizio ai piani in muratura servente il sovrastante sub.3 (sottotetto/cellura)

Attualmente l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento fornito da caldaia a legna (posta nell'adiacente sub.2) e acqua calda sanitaria garantita da serbatoio d'accumulo (installato nella cantina al piano interrato).

L'unità immobiliare è dotata di nr.2 bagni dotati dei prescritti sanitari; la porta di ingresso è del tipo in legno, gli infissi sono in legno con lastra di vetro semplice e dotati da persiane alla "piemontese" . sono allacciate le pubbliche utenze

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza.

fg.2 nr.620 subb.2 e 4 – parte agricola/rurale del fabbricato – composta da in piano terra esternamente da cortile/aree di manovra/passaggio animali, area scoperta recintata – adibita potenzialmente alla sosta temporanea degli animali d'allevamento/stoccaggio temporaneo scorte/materiali/mezzi agricoli e di fatto intimamente interconnessa a porzioni recintate, aventi medesimo uso, dei mappali 330, 623, 621 (circa mq 1500); internamente due locali ad uso stalla, magazzino scorte (con entrostante caldaia a legna a servizio dell'abitazione), tettoie per la stabulazione al coperto bovini/animali d'allevamento; in una porzione del cortile di pertinenza, quello principale adiacente il cancello di ingresso, sono installati nr.2 silos (non stabilmente infissi ma solo imbullonati) in vetrocemento/acciaio ad uso stoccaggio insilati/magimi/farine e facenti parte della dotazione attrezzature dell'attività agricola dell'azienda agricola xy e di cui non sussiste l'obbligo di censimento

al piano primo due locali "ex fienile" attualmente adibiti a sgombro/deposito materiali vari; la struttura portante è mista in muratura, scheletro in c.a., blocchetti di cls, pali in legno, gli orizzontamenti sono in latero/cemento – volte in mattoni – voltini in putrelle/mattoni nelle porzioni tra piano terra e primo.

la sovrastante struttura di copertura di tutti tetti, ad orditura in legno ed i manti sono

parte in coppi (edificio principale) e in tegole “marsigliesi” /piane tipo “wierer” per le porzioni delle tettoie; in generale necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria per il “ripasso” dello stesso manto.

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza.

fg.2 nn.330 – 621 – 623 – 88 – 445 – 446 : e in parte anche, potenzialmente, a stabulazione/pascolo all’aperto per bestiame di allevamento – ricovero temporaneo scorte / macchine agricole (circa 1500 mq – mapp.621 – 623 - 330)

Sui mappali 446 e in minima parte sul 445 insiste strada interpodereale (circa ml 50) di accesso al mappale fg.2 nr.87 di propr.di terzi e costituente di fatto servitù di passaggio. Internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.del C.ne di Clavesana.

Nel mappale nr.330 fg.2 è situata una fognatura pubblica comunale che costituisce di fatto e di diritto gravame di servitù di condotta.

Estremi Catastali

Comune di Clavesana – Fraz.Madonna della Neve

- proprietà 1/1

Catasto Fabbricati – foglio 2

620 sub.1 - categoria A/4 – classe 4^ - vani 8,5 – sup.cat.mq 309 - sup.escl.arie scop. mq 307 - r.e.144,87

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1

620 sub.2 - categoria D/10 – senza consistenza - r.e.1388,00

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T-1

620 sub.3 (ex 620/parte - C.T.) - categoria C/2 – classe 1^ - mq 105 – sup.cat.mq 110 - r.e.146,42

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piano 2

620 sub.4 (ex 620/parte – C.T.) - categoria F/1 – mq 128 – senza redditi

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T

Catasto Terreni – foglio 2

#88 – seminativo – cl.3^ - mq 2011 – rd 5,19 – ra 8,31

#330 – seminativo – cl.1 – mq 4558 – rd 25,89 – ra 23,54

#445 – seminativo – cl.3^ - mq 3076 – rd 7,94 – ra 12,71

#446 – seminativo – cl.3^ - mq 66 – rd 0,17 – ra 0,27

#621 - seminativo – cl.2^ - mq 6452 – rd28,32 – ra 28,32

#623 – prato – cl.1^ - mq 634 – rd 2,13 – ra 1,96

#620 - ente urbano – mq 1562 – senza ditta e redditi

nota: quest’ultimo ricompreso quali rendite e valori nelle UIU 620/1 – 2 – 3 – 4 del Catasto Fabbricati

Corrispondenza catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: la conformità catastale è stata ottenuta per l'immobile censito a maggior consistenza al fg.2 nr.620 di Clavesana (LOTTO 1) con le pratiche Tipo Mappale PREGEO Prot.CN0019390 del 14/02/2024 e DOCFA prot.CN0021066 del 21/02/2024 (uiu 620/3 - cellura) e prot.CN0021065 del 21/02/2024 (uiu 620/4 area urbana) a firma del sottoscritto.

Per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Servitù, censo, livello, usi civici

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio:

Vincolo di Servitù Pubblica “Non Aedificandi”

Nota di Trascrizione di atto volontario

in forza di:

Scrittura Privata Autenticata

repp.53682 del 02/05/1996 e

53717 del 04/05/1996

Registrato a Mondovì il 08/05/1996 a nr.164 serie 2V

Trascritto a Mondovì il 13/05/1996 a R.G.(cas.) 3063 R.P.(art.) 2464

Beni Vincolati :Comune di Clavesana fg.2 nn.88 , 89 , 90 , 445 , 446 ;

attualmente i mapp.89 – 90 (soppressi) hanno assunto i nn.620/parte – 621 – 623.

Presupposti legali: Vincolo ai sensi L.R. nr.10/1977 istituito a seguito di Istanza presentata al Comune di Carrù prot.1658 del 05/03/1996 per il rilascio di Concessione Edilizia per realizzazione di fabbricato rurale sul mappale fg.14 nr.31 in Carrù di proprie terze persone.

Tale vincolo rimarrà a carico dell'eventuale futuro acquirente / assegnatari

Regolarità edilizia

LOTTO 1 - Titoli abilitativi -

* il fabbricato censito a maggior consistenza fg.2 nr.620 di Clavesana era edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ha subito modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

a) **Autorizzazione Edilizia in data 20/02/1964** rilasciata a seguito di domanda del 20/06/1963 per lavori di ampliamento del fabbr.originario nr.195 per realizzazione di portico / stalla a PT, sovrastante fienile a P1 ed adiacente Tettoia/Concimaia.

- b) **Licenza Edilizia nr.36/B-1973** rilasciata in data del 28/04/1973 per lavori di realizzazione di ampliamento porticato esistente .
- c) **Licenza Edilizia nr.39/a-1973** rilasciata in data del 31/10/1973 per mutamento di destinazione d'uso da porticato rustico a stalla.
- d1) **Concessione Precaria nr.2/M** del 07/01/1993 rilasciata dal Presidente dell'Amm.Prov.le di Cuneo a seguito d'istanza prot.6265 del 23/11/1992 per realizzazione di muretto in fascia di vincolo stradale.
- d2) **Concessione Edilizia nr.778/1992** – prot.2291 del 18/02/1993 rilasciata per costruzione di muretti di recinzione, demolizione e ricostruzione, in arretramento, di tettoie; inizio lavori depositato con DIA nr.378 del 16/03/1993
- e) **Permesso di Costruire in Sanatoria nr.1299/2012** rilasciato in data 02/11/2012 per realizzazione e modifiche alle strutture esistenti ed in particolare “ *tettoie semichiusse.... realizzazione di silos a trincea e realizzazione di recinto*”
- f) non sono state reperite ulteriori pratiche in archivio tecnico comunale.

Analisi della situazione edilizia

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.”semplificazioni” nr.76/20.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza:

Abitazione 620/1 : modifiche interne riguardanti le tramezzature e le aperture (ved.tavola grafica allegata in perizia), la situazione in loco può essere ritenuta **non conforme**.

Fabbricato Rurale 620/2: modifiche interne riguardanti le tramezzature e le aperture (ved.tavola grafica allegata in perizia), la situazione in loco può essere ritenuta.**non conforme**.

Cellura 620/3: come da DPR380/2001 si deve far riferimento alle planimetrie catastali, non avendo reperito nessuna documentazione autorizzativa in merito e considerato che tale piano sottotetto e la sovrastante copertura paiono, da un esame, a vista coeve all'edificazione dell'edificio originario (ante 1967) e di conseguenza la situazione in loco può essere ritenuta **conforme**

Area Urbana 620/4 e cortile del 620/2: porzioni di recinzione/box di stabulazione aperti e parte dell'area esterna cortile lato strada; la situazione in loco può essere ritenuta **conforme**

*Per le uu.ii.uu non conformi potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione delle seguenti procedure - comunicazione C.I.L.A. in Sanatoria (solo per le opere interne) come previsto con il D.L.nr.133/2014 e successiva Legge di Conversione nr.164/2014 e s.m.i.; P.di C.in Sanatoria ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e s.m.i. ; S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) come D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni , secondo l'iter autorizzativo scelto:

-come da Legge nr.164/2014 da euro 333,14 ad euro 1000,00

-come da D.P.R.380/2001 da euro 516,46 al doppio del valore di costruzione (da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del

Territorio settore Stime) decurtato di eventuale coefficiente correttivo, dell'opera abusiva come da legge regionale nr.392/1978 art.20 e 21 e s.m.i.

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 500,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.500,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Clavesana delle pratiche suddette.

Note:l'aggiudicatario potrà richiedere, se applicabile, la "regolarizzazione" in forza dei disposti congiunti 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento dei beni.

Coerenze in unico corpo : Strada Prov.le Carrù – Clavesana, mapp.394, 69, 70 , 71, 254, 255, 256, 257, 85, 86, 274, 94, 93, 388, 92, 259, 258, 91, 239, 240 e internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.deC.ne di Clavesana

Disponibilità del bene: a disposizione/occupati ed utilizzati dall'esecutato quale dimora della sua famiglia (con presenza di figli minori) e quale attività agricola della propria azienda unipersonale come figura professionale di piccolo imprenditore – coltivatore diretto

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato a favore di terzi.

Oneri condominiali: Nessun onere condominiale

Piena proprietà per 1/1

Prezzo base: Euro 41.700,00

Offerta minima: Euro 31.300,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel 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; nel 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.

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.

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 ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07/01/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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 o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- 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.
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma 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. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di 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);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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 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. (e meglio sotto precisato).

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. 104/2023 R.E. al seguente IBAN IT 14 H 02008 10290 000107137299, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 104-2023 R.G.E., lotto N.1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito 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'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di belli 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 pst.giustizia.it

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere 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**.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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 avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 08/01/26 al 14/01/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici (quindici) minuti prima del

predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici (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, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. 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 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o Iva nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

*** *** *** ***

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. 104/2023 R.E."**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario

intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** *** *** ***

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR Piemonte IVG srl, CF VGNLNZ67P02L219E c/o Tribunale di Cuneo Via Bonelli 5 Cuneo (Email richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it Tel.:0171/1873923), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Elena Cabutti, in Cuneo, Via Roma n.27 (Tel.: 0171-605273; email: ec@studiocabutti.it), nei seguenti orari: (lunedì/giovedì: 8.00/12.30)

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415,
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dr. ssa Elena CABUTTI
Via Roma 27 – 12100 Cuneo (CN)
Tel.0171-605273 – Fax 0171453925
email:ec@studiocabutti.it
PEC: studiocabutti@odcec.cuneo.legalmail.it



- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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



Cuneo, 14-10-2025

Il Professionista delegato

