



TRIBUNALE DI CUNEO

Avviso di vendita di vendita senza incanto con modalità telematica

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Roberto Tesio, con studio in Mondovì (CN), Corso Italia n. 34, tel. 0174/41342, e-mail mondino.tesio@multiwire.net, professionista delegato per le operazioni di vendita con ordinanza emessa dal G.E. in data 11/09/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 78/2023 R.G.,

avvisa

che **il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 17.30** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del seguente bene immobile, 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.

LOTTO 4

Proprietà per l'intera quota di:

Bene N° 9 - Terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani, in prossimità del fiume Po. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito;

Bene N° 10 - Terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani, in prossimità del fiume Po. Si segnala che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito;

Bene N° 11 - Terreno agricolo a prato ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani, in prossimità del fiume Po. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea;

Bene N° 12 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38. L'unità immobiliare in oggetto è composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue: n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condono edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati; n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita; n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, che dovranno essere demolite; n.ro 4

tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, che dovranno essere demolite;

dati catastali:

Catasto Terreni, Comune di Saluzzo:

- Fig. 12, Part. 19, Seminato irriguo, Cl.4, Superficie (ha are ca) 00 41 91, R.D. € 38,09 R.A. € 30,30;
- Fig. 12, Part. 33, Seminato irriguo, Cl.4, Superficie (ha are ca) 00 58 66, R.D. € 53,32 R.A. € 42,41;
- Fig. 12, Part. 178, Fig. 12, Part. 178, Porz. AA, Seminato irriguo, Cl.4, Superficie (ha are ca) 00 03 66, R.D. € 3,59 R.A. € 2,65, Porz. AB, Seminato, Cl.4, Superficie (ha are ca) 00 06 60, R.D. € 2,90 R.A. € 2,90;
- Fig. 12, Part. 71, ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 00 29 35;

Catasto Fabbricati, Comune di Saluzzo:

- Fig. 12, Part. 71, Sub. 1, Zc. 1, Cat. D10, Rendita € 1.078,00, Piano T;

coerenze: Bene n. 9: a nord con la particella n.ro 16 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 47 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con la particella n.ro 50 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 53, 172 e 33 del medesimo foglio n.ro 12; Bene n. 10: a nord con la particella n.ro 1 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 19 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 172 e 173 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 178 e 71 del medesimo foglio n.ro 12; Bene n. 11: a nord con la particella n.ro 71 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 33 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 34 e 48 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con la particella n.ro 71 del medesimo foglio n.ro 12; Bene n. 12: a nord con la particella n.ro 176 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 1 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 33 e 178 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 48, 49 e 4 del medesimo foglio n.ro 12;

provenienza: atto a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004 trascritto a Saluzzo il 19/01/1995 ai nn. 420/511;

normativa urbanistica: i beni ricadono ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

regolarità edilizia: l'esperto stimatore Arch. Roberto Bertola ha verificato che il Bene n. 12 non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/c con Concessione in sanatoria n.ro 85/2000 rilasciata in data 04/11/2000 relativa alla sanatoria di "Costruzione di tettoia ad uso artigianale" ora denominata sulla planimetria catastale "Magazzino". Non sono presenti agli atti altri provvedimenti edilizi rilasciati, pertanto, a parte il magazzino originario, gli altri fabbricati presenti sono stati realizzati (in epoca recente) in modo totalmente abusivo. Parte degli stessi sono stati oggetto di due specifiche ordinanze di demolizione e rimessa in pristino emesse dal Comune di Saluzzo (Ordinanza n.ro 43 del 27/03/2003 e Ordinanza n.ro 104/2008 del 11/09/2008), a cui, alla data del sopralluogo dell'esperto, non si era ancora ottemperato. E' stata, inoltre, riscontrata la difformità del locale ad uso magazzino rispetto alla Concessione in sanatoria rilasciata, la quale era riferita ad una tettoia aperta che, alla data del sopralluogo, risultava completamente chiusa sui 4 lati.

I costi presunti di regolarizzazione sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile;
diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: gli appezzamenti risultano in parte interessati da una linea elettrica aerea. Inoltre, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest un canale non più riscontrabile in sito e, presumibilmente, intubato;
stato detentivo: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

PREZZO BASE € 51.064,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 38.298,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 1.000,00

LOTTO 5

Proprietà per l'intera quota di:

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38/1, facente parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato, formato da: al piano primo (rialzato), appartamento disposto su due piani composto da ingresso su sala pranzo, cucina, soggiorno e bagno, accessibile tramite vano scala di servizio anche ai locali scantinati ove risulta ubicata la centrale termica a legna; al piano secondo: vano scala, n.ro due camere, bagno, balcone e ampio terrazzo;

Bene N° 14 - Cantina ubicata a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38/1, al piano seminterrato;

Bene N° 15 - Cantina ubicata a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38/I, al piano seminterrato;

Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38, composto da un ampio locale al piano terreno;

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38/2, facente parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato, formato da: al piano terreno: appartamento, disposto su due piani, composto da ingresso, n.ro due cantine, ripostiglio, locale di sgombero e vano scala (con sottoscala) per l'accesso al piano primo; al piano primo: vano scala, disimpegno, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, n.ro due camere, balcone, terrazzo scoperto e terrazzo coperto (ora trasformato abusivamente in una terza camera e un secondo bagno);

Bene N° 18 - Garage ubicato a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38, al piano terreno;

Bene N° 19 - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38, di 372 mq., posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. Lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione;

Bene N° 20 - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN), Via Frazione dei Romani n. 38, di 1.390 mq., posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq., che dovrà essere oggetto di demolizione;

dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Saluzzo:

- Fg. 12, Part. 49, Sub. 25, Zc. 1, Cat. A2, Cl.3, Cons. 5.5, Superficie catastale 126 mq., Rendita € 525,49;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 18, Zc. 1, Cat. C2, Cl.3, Cons. 16, Superficie catastale 19 mq., Rendita € 33,05;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 19, Zc. 1, Cat. C2, Cl.3, Cons. 19, Superficie catastale 26 mq., Rendita € 39,25;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 22, Zc. 1, Cat. C2, Cl.1, Cons. 120, Superficie catastale 138 mq., Rendita € 179,73;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 27, Zc. 1, Cat. A2, Cl.1, Cons. 7, Superficie catastale 151 mq., Rendita € 488,05;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 26, Zc. 1, Cat. C6, Cl.3, Cons. 34, Superficie catastale 41 mq., Rendita € 208,96;
- Fg. 12, Part. 49, Sub. 29, Cat. F1, Cons. 372;
- Fg. 12, Part. 4, Sub. 1, Cat. F1, Superficie catastale 1390 mq.

Rispetto alle planimetrie catastali depositate lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme, si rilevano infatti modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne, al posizionamento delle aperture e alla trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno. Inoltre, non esiste agli atti la planimetria catastale dell'area urbana part. 4 sub. 1;

coerenze: Bene n. 13: porzione di appartamento al piano primo (rialzato): a nord magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est e a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro

27; porzione di appartamento al piano secondo: a nord, a est e a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 27; Bene n. 14: nord disimpegno di accesso alle cantine, a est cantina di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 19, a sud terrapieno verso area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a vano scala di accesso alle cantine; Bene n. 15: a nord terrapieno sotto magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est e sud terrapieno verso area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest cantina di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 18 e disimpegno di accesso alle cantine; Bene n.16: a nord e ad est area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29, a sud appartamenti e autorimessa di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ri 25, 26 e 27 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 21; Bene n. 17: porzione di appartamento al piano terra: a nord magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 25, a sud area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 a ovest autorimessa di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 26; porzione di appartamento al piano primo: a nord vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 25, a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 24; Bene n. 18: a nord magazzino di al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 27, a sud area urbana al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 21; Bene n. 19: a nord altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 4, sub n.ro 1, a est altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 4, sub n.ro 1 e altra proprietà di cui al foglio n.ro 12 particella n.ro 71, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 12 particella n.ro 48 e a ovest altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 28; Bene n. 20: a nord con le particelle n.ri 32 e 2 del medesimo foglio n.ro 12, a est con le particelle n.ri 176 e 71 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 71 e 49 del medesimo foglio n.ro 12 e a ovest con le particelle n.ri 49 e 4 sub 2 del medesimo foglio n.ro 12;

provenienza: atto rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004 trascritto a Saluzzo il 19/01/1995 ai nn. 420/511;

normativa urbanistica: i beni ricadono in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

regolarità edilizia: l'esperto stimatore Arch. Roberto Bertola ha verificato che L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "trasformazione di magazzino e fienile in abitazione rurale e di pendizzo in terrazzo piano"; Pratica di Condonò Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/b con Concessione in sanatoria n.ro 46/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio di destinazione d'uso per la formazione di alloggi e garage"; Pratica di Condonò Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/f con Concessione in sanatoria n.ro 49/2000 rilasciata in data 21/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio d'uso da agricolo ad artigianale di magazzino"; Pratica di Condonò Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/a con Concessione in sanatoria n.ro 50/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Formazione di alloggio e garage".

L'esperto stimatore ha rilevato che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi risulta lievemente difforme.

Sono state rilevate modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne, al posizionamento delle aperture e alla trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno.

Su parte dell'area urbana part. 49 sub. 29, lungo il confine nord, è stata edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione.

Sulla parte a verde incolto dell'area urbana part. 4 sub. 1 posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, è stato edificato abusivamente (in epoca recente), un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Inoltre, non sono stati reperiti agli atti degli Uffici Comunali titoli abilitativi edilizi riferiti alla realizzazione della recinzione in calcestruzzo esistente.

I costi presunti di regolarizzazione e demolizione sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004 in punto servitù di passaggio e l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184);

attestato di prestazione energetica: redatto da Allione Andrea, codice identificativo 2015 210120 0020, scadenza 21/05/2025, Classe energetica D; redatto da Fino Nicola, codice identificativo 2023 204974 0009, scadenza 31/12/2025, Classe energetica C;

stato detentivo: Bene n. 13: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 29/04/2022, con scadenza il 31/03/2026 e canone mensile di € 300,00; Beni n. 14 e n. 15: occupati da terzi senza titolo; Bene n. 16: occupato dalla parte esecutata; Beni n. 17 e n. 18: occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data 28/05/2021, con scadenza il 30/04/2025 e canone mensile di € 360,00.

PREZZO BASE € 64.260,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 48.195,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 1.000,00

Detti immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> cui si rinvia.

Custodia e visita dell'immobile

Custode dell'immobile è l'IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, presente tramite proprio incaricato presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5, tel. **0171/1873923**, e-mail **richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it**, cui gli interessati devono rivolgersi per la visita e per eventuali informazioni circa l'attualità dell'occupazione e la liberazione dell'immobile.

Mantenimento del possesso dell'immobile da parte dell'esecutato

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cod. proc. civ.), salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 cod. proc. civ.), e che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario, salvo espresso esonero ai sensi dell'art. 560 comma 10 cod. proc. civ., ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cod. proc. civ.

Condizioni della vendita

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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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 esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. cod. civ. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Modalità di presentazione delle offerte d'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 ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 cod. proc. civ., 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 non festivo antecedente a quello della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Si precisa che se il giorno antecedente la vendita cade di domenica, il termine per il deposito delle offerte è di diritto anticipato alle ore 12:00 del venerdì precedente.

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 dall’offerente 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.

Attenzione! Dopo aver PRIMA firmato digitalmente e POI confermato l’offerta sul modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia, occorre scaricare con le modalità inviate via mail al presentatore il file “offerta” (del tipo xxxx.zip.p7m) SENZA APRIRLO NE’ MODIFICARLO IN ALCUN MODO (pena l’invalidazione dell’offerta) ed inviarlo all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

IL PRESENTATORE DELL’OFFERTA E L’OFFERENTE DEVONO COINCIDERE A PENA DI INAMMISSIBILITA’ DELL’OFFERTA.

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'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 bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio per le persone fisiche; denominazione, sede legale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese per le società ed altri enti; codice fiscale e/o partita IVA; 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 cod. civ. e la allegghi 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; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base (cd. offerta minima);
- 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, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 obbligatoriamente allegati:

- copia del documento d'identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente ed indicazione dello stato civile;
- 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 ricevuta del pagamento del bollo dovuto per legge;
- 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;
- 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 versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento

(10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “E.I. 78/2023 Tribunale di Cuneo” al seguente IBAN IT 92 S 02008 46482 000107229160, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione LOTTO n. [indicare il numero del lotto]”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per il deposito dell’offerta, pena l’inammissibilità della medesima.

In caso di mancata aggiudicazione ed all’esito 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, il cui IBAN deve essere indicato sulla copia della contabile allegata all’offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 cod. proc. civ., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

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

Il professionista delegato ne verificherà la correttezza e completezza.

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.

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

Se perviene un’unica offerta compresa tra il 75% (cd. offerta minima) ed il 100% del prezzo base, il delegato procederà all’aggiudicazione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la

modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, cui ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a quello precedentemente indicato in calce alla descrizione del bene.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel corso della gara e, al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito 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 (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.

Nel caso siano presentate 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 al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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 alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

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 un'unica offerta o la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

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

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 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 dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione

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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare indicativo delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, quota di compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015) come sarà quantificato dal professionista delegato e salva integrazione in caso di necessità. La differenza tra quanto versato anticipatamente e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Le spese di restrizione/cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti restano a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 587 cod. proc. civ., 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 finale

ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si precisa che il pagamento che non estingua interamente il debito per prezzo di aggiudicazione e spese di trasferimento sarà imputato prima alle spese di trasferimento e, conseguentemente, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., 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.

Ove il creditore procedente 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 dall'aggiudicazione.

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 spese di trasferimento) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ai sensi della normativa antiriciclaggio

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cod. proc. civ. l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve consegnare al professionista delegato una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. Lgs 21/11/2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione, il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento e la cauzione versata non sarà restituita.

Pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> (art. 490 comma 1 cod. proc. civ.);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it (art. 490 comma 2 cod. proc. civ.).

Ai sensi dell'art. 490 comma 3 cod. proc. civ., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente.

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, dovranno far pervenire al professionista delegato il file formato .xml della ricevuta del pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita nel termine di 60 giorni prima della vendita, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 cod. proc. civ. ed i costi del servizio di vendita telematica dovranno essere anticipati dal creditore procedente mediante pagamento diretto in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., Via delle Grazie n. 5, 57125 Livorno, Tel. 0586/20141.

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

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 dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Mondovì, Corso Italia n. 34 (tel. 0174/41342, cell. 345/1253220, mail: mondino.tesio@multiwire.net).

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

Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.

Mondovì, 20/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Tesio