

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 9/2020 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto rag. Alberto Peluttiero, professionista delegato, con studio in Cuneo, Via Bra n. 1/M, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 28 maggio 2021 e l'ultima proroga del 2 ottobre 2024;

visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;

visto l'art. 161 ter Disp. att. C.p.c.;

in relazione alla Esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

in Comune di Barge (CN)

Lotto 5**piena ed intera proprietà su:**

capannone industriale in via Paesana snc, della superficie commerciale di 395,00 mq, costituito da più corpi di fabbrica indipendenti tra loro ad un solo piano fuori terra, in particolare, n. 5 tettoie con struttura metallica aperte su due o tre lati e copertura in lamiera, un locale deposito anch'esso a struttura metallica, un piccolo casotto in legno destinato a deposito e un box prefabbricato modulare destinato ad uffici e servizio igienico.

I vari corpi di fabbrica insistono all'interno dell'area di deposito e manovra costituente l'intero mappale.

Immobile individuato al Catasto dei Fabbricati al

Foglio 67 particella 1442 sub. 2, categoria D/1

insistente su area individuata al Catasto dei Terreni al

Foglio 67 particella 1442, ente urbano di mq 2.553

quota di 1/2 della piena proprietà su:

- appezzamento di terreno libero della superficie di mq 720

Immobile individuato al Catasto dei Terreni al

Foglio 67 particella 948, frutteto di are 7,20

Prezzo base Euro 12.735,00

Offerta minima Euro 9.551,25

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet del Tribunale di Cuneo - www.tribunale.cuneo.it, nonché sul sito internet <https://www.fallcoaste.it>, cui si fa pieno e incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che **il 29 luglio 2025 a partire dalle 10,00**, si procederà alla

vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona

mediante la piattaforma www.fallcoaste.it

degli immobili sopra descritti;

CONVOCA

sin d'ora le parti del procedimento avanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo, frazione Madonna dell'Olmo, Via Bra n. 1/M, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

Istanze di assegnazione

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

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata e integrata dal D.p.r. n. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 C.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità 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 - 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala, tuttavia, che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita e risultanti dalla perizia in atti.

Disciplina edilizia/urbanistica

Si rimanda a quanto indicato in perizia.

Possesso

Gli immobili risultano liberi.

Custodia

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

Presentazione delle offerte d'acquisto

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

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

- dal Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica";

- oppure dal portale **www.fallcoaste.it**, cliccando sul tasto "iscriviti alla vendita", si verrà re-indirizzati al Portale delle Vendite Pubbliche e da qua compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

Se l'invio avviene da una casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) normale l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Se, invece, l'offerta è inviata mediante casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo (escluso il sabato e festivi) antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto deve riportare i seguenti dati:

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

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

* nel caso di:

- persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

- * la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- * la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);
- * copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al seguente IBAN: IT54V0200810290000106169915, presso l'istituto bancario UniCredit S.p.A.

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

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.p.c.; essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 C.p.c.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, come sopra stabilite.

Coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto parteciperanno all'udienza di vendita connettendosi alla piattaforma **www.fallcoaste.it**.

Il professionista delegato procederà con l'apertura delle buste telematiche e le offerte verranno rese note agli offerenti presenti.

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

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

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

Svolgimento della gara

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

L'importo minimo delle offerte in aumento, non potrà essere inferiore ad Euro 500,00.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno dalle ore 10,00 del 29 luglio 2025, con inizio dopo l'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 10,00 del 30 luglio 2025.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura (**TRIBUNALE DI CUNEO E.I. 9/2020**).

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 C.p.c. e la cauzione verrà trattenuta.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, salve le sole spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile. Pertanto, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante assegno circolare emesso da istituto di credito italiano non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI CUNEO E.I. 9/2020**, per le spese di trasferimento della proprietà.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante **contratto di mutuo** che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato **con adeguato anticipo**.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto previsto dal D.M. n. 227/2015.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento delle somme dovute mediante bonifico bancario, presso l'istituto bancario UniCredit S.p.A., alle coordinate bancarie sopra specificate.

Pubblicità

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>).

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

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

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

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

Il sottoscritto professionista delegato

ORDINA

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel. 0171-413341).

Si avvisano gli interessati che presso la "Fondazione dei commercialisti di Cuneo" è attivo lo sportello di assistenza alla redazione e deposito dell'offerta telematica; il servizio, attivo su prenotazione, è richiedibile on line, tramite l'apposito pulsante "prenota assistenza" presente sulle schede dei lotti pubblicate su www.astegiudiziarie.it.

Per **assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica** gli interessati possono contattare:

Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, C.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Cuneo, 7 maggio 2025.

Il professionista delegato

Alberto Peluttiero

