

TRIBUNALE DI CUNEO**Procedura esecutiva n. 51/2024 R.G. Es. Imm.****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

La sottoscritta avv. Caterina Francesca LICCIARDELLO (C.F. LCC CRN 84L67 B428L), professionista delegato, con Studio in Saluzzo (CN), Piazza Cavour n. 16 (tel. 0175 277949 - fax 0175.063809 /cell. 349 3589425 - PEC: caterinafrancesca.licciardello@pecordineavvocatisaluzzo.it); vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 27.12.2024; visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c., in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 51/2024 R.G.ES.:

AVVISA

che il giorno **martedì 04 GIUGNO 2025 alle ore 16.00**, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN), Piazza Cavour n. 16, procederà, alla presenza del professionista delegato e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015 alla

**vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,**

delle seguenti unità immobiliari:

Lotto UNICO**Piena proprietà in Comune di Saluzzo (CN)
Via Barge n. 32 così identificato:**

Bene n. 1 fabbricato civile ad uso abitazione facente parte di complesso aziendale agricolo, unità immobiliare a piano primo destinata ad abitazione di tipo economico con tre vani, disimpegno, cucina, bagno e balcone;

Bene n. 2 fabbricato civile ad uso abitazione facente parte di complesso aziendale agricolo, unità immobiliare a piano terreno, primo e secondo destinata ad abitazione di tipo economico con, a piano terreno, cantina in unico vano, a piano primo tre vani (ingresso, cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio), a piano secondo locale ad uso sgombero;

Bene n. 3 fabbricato civile ad uso abitazione facente parte di complesso aziendale agricolo, unità immobiliare a piano terreno destinata ad abitazione di tipo economico con due vani, disimpegno, cucina, bagno e cantina;

Bene n. 4 fabbricato ad uso cabina elettrica locale INVERTER unità immobiliare a piano terreno destinata a locale per scambio energetico da impianto di produzione

energia elettrica con immissione produzione in rete, con impianto elettrico interrato da 15 kv per connessione dell'impianto di generazione fotovoltaica esistente sulla copertura degli edifici infra descritti quale F. 38 n. 175 sub 11;

Bene n. 5 fabbricato ad uso cabina ENEL Unità immobiliare a piano terreno destinata a locale per scambio energetico da impianto per produzione energia elettrica con immissione produzione in rete, con impinto elettrico interrato da 15 kv per connessione dell'impianto di generazione fotovoltaica esistente sulla copertura degli edifici infra descritti quale F. 38 n. 175 sub 11;

Bene n. 6 parte di fabbricato rurale con fini strumentali di facente parte di complesso aziendale agricolo, comprensivo di tettoie, magazzini, ex granaio e sottotetto. La parte di fabbricato fa parte di un complesso nelle immediate vicinanze del fabbricato di abitazione e di quelli di servizi, nonché collegato al portico e stalla, comodamente raggiungibile dalla strada pubblica;

Bene n. 7 parte di fabbricato rurale con fini strumentali di facente parte di complesso aziendale agricolo, comprensivo di portico e stalla con relativi accessori e pertinenze. La parte di fabbricato fa parte di un complesso nelle immediate vicinanze del fabbricato di abitazione e di quelli di servizi, nonché collegato al magazzino e tettoia, comodamente raggiungibile dalla strada pubblica;

Al prezzo base di euro € 1.194.613,00

(euro unmilionecentonovantaquattromilaseicentotredici/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): euro 895.959,75

(euro ottocentonovantacinquemilanovecentocinquantanove/75)

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

Descrizione

Come da perizia, trattasi di fabbricati civili ad uso abitazione facente parte di complesso aziendale agricolo (bene n. 1, 2 e 3). I beni n. 4 e 5 sono invece locali ad uso cabina elettrica INVERTER (bene n. 4) e ENEL (bene n. 5).

Il bene n. 6 consiste in parte del fabbricato rurale con fini strumentali di facente parte di complesso aziendale agricolo, comprensivo di tettoie, magazzini, ex granaio e sottotetto. Il bene n. 7 consiste in parte di fabbricato rurale con fini strumentali di facente parte di complesso aziendale agricolo, comprensivo di portico e stalla con relativi accessori e pertinenze.

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo (CN) come segue:

- **Foglio 38 mappale 175 sub. 3, cat. A/3**, classe 2, superficie catastale 136 mq (escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano T-1, rendita euro 216,91;
- **Foglio 38 mappale 175 sub. 6, cat. A/3**, classe 2, superficie catastale 131 mq (escluso aree scoperte), consistenza 4,5 vani, posto al piano T, rendita euro 195,22;
- **Foglio 38 mappale 175 sub. 7, cat. A/3**, classe 3, superficie catastale 182 mq (escluso aree scoperte), consistenza 6 vani, posto al piano T-1 - 2, rendita euro 309,87;
- **Foglio 38 mappale 175 sub. 9, cat. D/10**, rendita euro 9.391,00;

- **Foglio 38 mappale 175 sub. 10, cat. D/10**, rendita euro 83,00;
- **Foglio 38 mappale 175 sub. 11, cat. D/10**, rendita euro 8.692,00;

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. A seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi.

Si precisa che il bene 6 e il bene 7 formano un fabbricato unico come censito al foglio 38 particella 175 sub. 11.

Coerenze

I confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

Bene n. 1: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze: a nord cortile aziendale, a est aderenza stessa ditta eseguita (tettoia), a sud stessa ditta eseguita, a ovest via Barge.

Bene n. 2: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze: a nord e ovest con proprietà Borretta Paolo e Gianfranco, a est scala comune F. 38 n. 175 sub 5. stessa ditta eseguita (tettoia), a sud stessa ditta eseguita cortile, quale Foglio 38 n. 175 sub. 1.

Bene n. 3: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze: a nord e ovest con proprietà Borretta Paolo e Gianfranco, a est scala comune F. 38 n. 175 sub 5. stessa ditta eseguita (tettoia), a sud stessa ditta eseguita cortile, quale Foglio 38 n. 175 sub. 1.

Bene n. 4: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze su tutti i lati stessa ditta F. 38 n. 175 sub. 11.

Bene n. 5: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze su tutti i lati stessa ditta F. 38 n. 175 sub. 11.

Bene n. 6: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze: a nord ed est con proprietà Bongiovanni Margherita e Silvana, a ovest proprietà Borretta Paolo e Gianfranco e stessa ditta eseguita cortile, a sud stessa ditta eseguita.

Bene n. 7: l'immobile è compreso tra le seguenti coerenze: a nord ed est con proprietà Bongiovanni Margherita e Silvana, a ovest proprietà Borretta Paolo e Gianfranco e stessa ditta eseguita cortile, a sud stessa ditta eseguita.

Consistenza

L'unità immobiliare ha una superficie convenzionale complessiva pari a circa mq. 3.523,63.

Stato di occupazione

L'immobile sub 1) risulta essere occupato da terzi con contratto di comodato gratuito (scadenza del contratto al 09/01/2030); l'immobile sub 2) risulta essere occupato dai debitori; l'immobile sub 3) risulta essere occupato dal figlio del debitore con contratto di comodato; l'immobile sub 4) è funzionale alla cessione totale di energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico e connessa alla rete con linea elettrica in cavo interrato (non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile); l'immobile sub 5) è funzionale alla cessione totale di energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico e connessa alla rete con linea elettrica in cavo interrato (non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile); i beni sub n. 6) e n. 7) sono liberi.

Stato conservativo

Gli immobili sia a destinazione abitativa che ad uso dell'azienda agricola sono in discreto stato conservativo e non risultano particolari criticità nella loro manutenzione.

Parti comuni

L'unità immobiliare di cui al bene n. 1, 6 e 7 risulta inserita in un contesto aziendale che ha però parte comune con l'accesso nell'azienda agricola e con il cortile posto a sud rispetto il bene in stima e censito a Catasto come Bene comune non censibile al Foglio 38 n. 175 sub 1.

L'unità immobiliare di cui al bene n. 2 e 3 risulta inserita in un contesto aziendale che ha però parte comune con l'accesso nell'azienda agricola e con il cortile posto a sud rispetto il bene in stima e censito a Catasto come Bene comune non censibile al Foglio 38 n. 175 sub 1. Si precisa che è comune la scala interna di accesso da piano terreno definita a catasto come bene comune non censibile Foglio 38 n. 175 sub. 5, e la centrale termica definita a catasto quale Foglio 38 n. 175 sub. 4 Bene comune non censibile.

L'unità immobiliare di cui al bene n. 4 e 5 risulta inserita in un contesto aziendale che ha però parte comune con l'accesso nell'azienda agricola e con il cortile posto a sud rispetto il bene in stima e censito a Catasto come Bene comune non censibile al Foglio 38 n. 175 sub 1. Si precisa inoltre che il locale descritto ha anche accesso tramite lo spazio aziendale scoperto a sud.

Servitù

Sul bene censito al Foglio 38 n. 175 sub. 9 e sub. 10 si rileva linea di connessione da cabina Enel alla rete come da comunicazione di edilizia libera. Per i controlli e accessi alla cabina e linea di connessione è attivo il passaggio ai tecnici incaricati per la manutenzione di Legge.

Normativa urbanistica

L'unità immobiliare è sita in comparto agricolo H3 in particolare all'art. 22 e successivi del P.R.G.C. di Saluzzo approvato con D.G.R.16-3906 in data 29/05/2012 B.U.R. del 07/06/12 integrazione DGR n. 3-4526 del 10/09/2012 e successive varianti.

Per quanto riguarda il bene n. 1, è emersa l'autorizzazione edilizia n. 232 del 26/05/1990 (opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario). Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né di quello termico né dell'impianto idrico. Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda il bene n. 2, l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né di quello termico né dell'impianto idrico. Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda il bene n. 3, il bene n. 6 e il bene n. 7, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta n. 93 del 23/05/1984 per apertura cancello carraio in via Barge
- Concessione edilizia n. 302 del 08/07/1989 – costruzione stalla per bovini
- Autorizzazione edilizia n. 232 del 26/05/1990 – manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico;
- Nulla osta – n. 209 del 25/5/1993 - rifacimento intonaco parete esterna di fabbricato;
- Concessione edilizia n. 97/106 del 09/05/1997 Demolizione e ricostruzione tettoia in elementi prefabbricati per ricovero foraggi e attrezzi;

- Concessione edilizia n. 97/327 del 27/11/1997 variante C.E. n. 106 del 9/5/1997 Demolizione e ricostruzione tettoia;
- Volturazione n. 98/121 del 12/06/1998 delle concessioni edilizie n. 97/106 e 97/327 a Sola Michele e Mondino Giuseppina;
- Denuncia inizio attività (D.I.A.) n. 98/103 del 5/6/1998 – costruzione recinzione;
- Denuncia inizio attività (D.I.A.) n. 97/106 e 97/327;
- Condonò edilizio (L. 47/85) – costruzione basso fabbricato ad uso agricolo;
- Concessione edilizia n. 2001/08 del 02/01/2001 – Ampliamento fabbricato ad uso stalla e costruzione silos a trincea;
- Denuncia inizio attività (D.I.A.) n. 2001/96 del 03/07/2001 – ampliamento e trasformazione di parte della stalla – variante;
- Edilizia libera n. 12/47 DEL 16/04/2012 – Impianto elettrico di rete con connessione soc. Agricola La Grognetta S.S. in via Barge;
- Comunicazione inizio attività libera (C.I.A.L.) – Edilizia libera – E.L. 12/171 del 29/11/2012 Impianto fotovoltaico per autoconsumo potenzialità 20 KWp.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né di quello termico né dell'impianto idrico. Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda il bene n. 4 e il bene n. 5, l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'esame effettuato dal perito, sono emerse le seguenti pratiche:

Denuncia inizio attività DIA n. 12/5 – SU – Costruzione impianto fotovoltaico;

Denuncia inizio attività DIA n. 12/44- SU – Variante;

Edilizia libera n. 12/47 del 16/4/12 – Impianto elettrico di rete e connessione;

Richiesta agibilità n. 37/2012 non conclusa.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né di quello termico né dell'impianto idrico. Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Provenienza

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita, rogito Notaio Turturici di Saluzzo, in data 19.05.1990 -Rep. 38697/3681, trascritto a Saluzzo in data 28.05.1990 ai n.ri 2860/2250.

Patti

L'unità immobiliare censita al Foglio 38 mappale 175 sub. 3, cat. A/3 (bene n. 1) risulta essere stata concessa in comodato d'uso gratuito a terzi con contratto redatto in data 07/01/2022 e registrato in Saluzzo il 20/01/2022 n. 87 serie 3.

L'unità immobiliare censita al Foglio 38 mappale 175 sub. 11, cat. D/10, rendita euro 8.692,00 (bene n. 6 e 7) sono condotti dall'azienda agraria di cui è titolare l'esecutato.

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si richiama la perizia agli atti e si invitano gli interessati a prenderne visione.

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.: 011-4731714. fax: 011-4730562) c/o il Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Corso Bonelli n. 5 (tel.: 0171/1873923, @mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà un LOTTO UNICO.

Il PREZZO BASE è fissato in euro € 1.194.613,00 (euro unmilione centonovantaquattromilaseicentotredici/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): euro 895.959,75

(euro ottocentonovantacinquemilanovecentocinquantanove/75)

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e

spese ad ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

Presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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 sottoindicate, **entro le ore 12.00 del giorno 03 giugno 2025** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015). Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso: **l'offerta minima di acquisto dovrà pertanto essere pari ad euro 895.959,75 (ottocentonovantacinquemilanovecentocinquantanove/75)**

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenn**e, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore o

- dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 38/2021);
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Caterina Licciardello);
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (04 giugno 2025 ore 16.00);
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento /segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è in interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione; del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, sul conto corrente bancario intestato a **E.I. Tribunale di Cuneo n. 51/2024 IT 32 c 02008 46771 000107297670**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 51/2024 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno 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 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.

Bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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.**

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, **e terminerà alle ore 15.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 04.06.2025 ore 16:00 al 05.06.2025 ore 16:00).**

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

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

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00.

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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 51/2024 IT32 c 02008 46771 000107297670.**

Le spese di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario riguardano l'imposta di registro, l'Iva ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione: la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli interessi 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 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo - unitamente alla somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà di cui *supra* - dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante

la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento. Del versamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2021 R.G.E. Tribunale di Cuneo*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

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

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Assistenza tecnica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando 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 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Saluzzo (CN) Piazza Cavour n. 16, per il giorno **04 GIUGNO 2025, ore 16.00**, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

ORDINA

al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo:
- di versare sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 51/2024 IT 32 c 02008 46771 000107297670** il **contributo di pubblicazione**

del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita (oltre accessori pari ad € 1,00) quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito e che **l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è causa di estinzione del processo esecutivo** ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- di comunicare se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salvo diversa indicazione lo standard prescelto sarà il numero 1 e che in difetto, si procederà con la sola pubblicazione telematica;

- di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione di NUMERO 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.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, ove sopra.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0175-277949 / 349 3589425).

Il deposito telematico del presente atto ai sensi dell'art. 492 II co c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Cuneo, 05 marzo 2025

Il Professionista delegato
avv. Caterina Licciardello