TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione immobiliare n. 82/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Manuela Marengo, avvocato con studio in Saluzzo, Corso Roma n. 15,

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 26.10.2023, nonché il successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dottoressa Roberta Bonaudi in data 07.10.2026

in relazione alla vendita dei seguenti immobili:

Lotto UNICO – Piena proprietà per l'intero

in Comune di SAVIGLIANO

Beni immobili siti in Strada Campasso n. 2 e consistenti in:

abitazione di tipo popolare posta al piano primo. Condizioni mediocri, serramenti esterni di scarsa fattura a vetri singoli, pavimentazioni e porte interne datate ancorché in buone condizioni.

L'area cortilizia è comune a proprietà di terzi e l'accesso avviene su via Campasso. L'area cortilizia è da intendersi comune con il fabbricato Foglio 16 n. 90 sub 2 di proprietà terza. Per maggiori dettagli anche in relazione alle parti comuni si rinvia alla perizia.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Savigliano come segue:

Foglio 16, particella 35, subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, mq 162, piano 1;

Confini:

Nord: Strada Campasso; Est: cortile comune; Sud: cortile comune; Ovest: cortile comune.

Prezzo base € 56.252,25

Offerta minima € 42.189,18

Situazione Edilizia e Urbanistica

La costruzione è antecedente al 01.09.1967. L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità è stata oggetto di intervento dell'Organo competente del Comune di Savigliano con:

- Autorizzazione del 04.10.1975;
- Autorizzazione n. 94/0343 del 20.01.1995;
- Concessione Edilizia (Condono 1985) n. C/196 del 30.10.1991.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità, il perito ha segnalato l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorressero i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/1985.

Il territorio è normato dal piano regolatore "Variante del 2001" approvata con Deliberazione Giunta Regionale 14.02.2005 n. 34 – 14750 e successive varianti. Il fondo ricade in area "E agricole produttive" normate dall'art. 20 delle NTA.

Possesso

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Si fa in ogni caso presente che il debitore e i di lui familiari non perdono il possesso degli immobili e relative pertinenze sino al trasferimento del bene – salvi i casi di legge - e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso

l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 ss. c.p.c. e avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c..

*** *** ***

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni sua 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 cui si fa pieno e incondizionato riferimento e a cui si rinvia.

AVVISA

che il giorno **27.01.2027 dalle ore 9.00**, presso il proprio studio in Saluzzo, Corso Roma n. 15,
si procederà alla

vendita telematica senza incanto con modalità asincrona,

degli immobili descritti tramite la piattaforma astetelematiche.it nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in riferimento alla L. 47/85 come modificata e integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché delle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) e 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 nessun 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 dall'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 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nel caso di vendita deserta o che comunque non abbia luogo,

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé per lo stesso giorno e luogo, in esito all'udienza per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

Condizioni e modalità della vendita

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro il giorno precedente la vendita**. L'offerta può essere presentata **esclusivamente in via telematica** inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente), 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".

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 dovrà essere, a pena di inammissibilità, sottoscritta digitalmente, 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 e 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e 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 entro il giorno precedente la vendita;
- 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ricevuta relativa al pagamento del bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. **82/2021** R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN **IT98L0200846771000106331980**.

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

Il bonifico dovrà riportare quale causale "versamento cauzione".

Qualora alla disamina dell'offerta in sede di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di 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 pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Esame delle offerte e gara

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 e 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta indicata.

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

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

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

La gara avrà la durata di 120 minuti,

inizierà alle 9.00 e terminerà alle 11.00 del giorno 27.01.2027.

In caso di gara, l'aumento minimo per ogni offerta sarà pari ad **€ 2.000,00**.

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

Aggiudicazione

Alla scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (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.

Si avverte che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

Versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso Unicredit Banca s.p.a. 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 (termine non soggetto a

sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi, salvo conguaglio. L'eventuale differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà.

In caso di credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota di precisazione del credito entro 5 giorni dall'aggiudicazione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto bancario per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato mediante pagamento sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lvo 21 novembre 2007 n. 231: nel caso in cui l'aggiudicatario non fornisca la suddetta autocertificazione sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione già versata.

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

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili restano a carico della procedura.

Finanziamento ipotecario dell'acquisto

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 "Es. Imm. n. **82/2021 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.

*** *** ***

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Ifir Piemonte s.r.l. – Istituto vendite Giudiziarie (partita iva 02258790019) con sede in Torino, Strada Settimo 399/15 e numero telefonico 0171.1873923 – mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it, cui spetta curare la visita degli immobili su richiesta diretta dell'interessato,

secondo orario da concordare. Le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it – scheda del bene – tasto Prenota Visita).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre 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

• e-mail: 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;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ordina al creditore procedente nonché agli eventuali creditori intervenuti di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore e con le modalità da quest'ultimo indicate.

Si avvisa altresì parte creditrice procedente e gli eventuali creditori intervenuti che, nel caso in cui non venga versato il contributo di pubblicazione nella misura di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita – tranne nel caso in cui tutti i creditori abbiano diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito – il sottoscritto Professionista Delegato non potrà procedere con la pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche, con conseguente dichiarazione di estinzione della procedura da parte del Giudice dell'Esecuzione.

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

Saluzzo, lì 18.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Manuela Marengo