

TRIBUNALE DI CUNEO

Causa Civile R.R. Civ. n. 2456/18 (endoesecutiva alla procedura n. 27/2017 R. G. Es. Imm.)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Carlo Rocca, avvocato delegato con studio in Saluzzo, C.so Italia n. 72;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa N. Fiorello in data 27 settembre 2018;
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 causa civile endoesecutiva inerente i seguenti immobili:

in Comune di Barge (CN)

Lotto 1 – piena ed intera proprietà su

nucleo frazionale di “Crocera”, con accesso dal numero civico 34/B di via Cuneo:

- a. **capannone agricolo**, con manto di copertura realizzato in parte con lastre di “Eternit”, avente una superficie coperta di circa 1.940 metri quadrati, di cui mq 1.332 da riferirsi ad una struttura più datata, ed mq 518 da riferirsi ad ampliamento più recente e 90 mq circa di pensilina a sbalzo, DIFFORME rispetto al provvedimento autorizzativo comunale;
- b. **fabbricato di abitazione**, costituito da alloggio posto al piano rialzato o terreno, primo fuori terra, comprendente cucina e soggiorno in unico ambiente, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, con balcone e portico aperto,
- c. **altro fabbricato di abitazione**, contiguo con il precedente, a formare un edificio a schiera, bifamiliare, costituito da alloggio di abitazione posto al piano rialzato o terreno, primo fuori terra, comprendente cucina e soggiorno in unico ambiente, disimpegno, bagno, ripostiglio e due, con balcone e portico aperto. L'immobile risulta totalmente ABUSIVO;
- d. **intero piano terreno o primo sotterraneo (1S)**, sottostante alle due unità immobiliari di abitazione, sopra descritte, costituito da locali ad uso magazzini e depositi agricoli, ripostigli, bagno, servizio igienico, locale di vendita di prodotti agricoli, centrale termica di uso comune ai due alloggi;
- e. **magazzino agricolo**, con manto di copertura in lastre di “Eternit”. Misura complessivamente una superficie coperta di circa 562 metri quadrati, con all'interno, un soppalco in muratura di mq 116 circa. Sul lato ovest esiste una tettoia, in ferro e con copertura in lamiera ondulata, di circa 16 metri quadrati, ABUSIVA;
- f. **tettoia agricola**.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di BARGE al

Foglio 25,

- **particella 130, subalterno 1**, Via Cuneo, piano T, categoria D/10, rendita di €uro 4.528,00 - il capannone agricolo di cui alla lettera “a” della descrizione che precede;
- **particella 130, subalterno 2**, Via Cuneo, piano 1, categoria lastrico solare, mq 1943, senza rendita - il capannone agricolo di cui alla lettera “a” della descrizione che precede;
- **particella 129, subalterno 1**, Via Cuneo n. 34/B, piano T, categoria A/3 di classe Unica, vani 4,5 superficie catastale di mq 133 (mq 124 escluse aree scoperte), rendita di €uro 216,14 - l'abitazione di cui alla lettera “b” della descrizione che precede;
- **particella 129, subalterno 2**, Via Cuneo n. 34/B, piano S1-T-1, categoria D/10, rendita di €uro 2.845,90 - fabbricati agricoli di cui alle lettere “d”, “e” ed “f” della descrizione che precede;



- **particella 129, subalterno 3**, Via Cuneo n. 34, piano 2, categoria lastrico solare di mq 810, senza rendita - fabbricati agricoli di cui alle lettere "d", "e" ed "f" della descrizione che precede;
- **particella 129, subalterno 4**, Via Cuneo n. 34/B, piano T, categoria A/3 di classe Unica, vani 5 superficie catastale di mq 114 (mq 103 escluse aree scoperte), rendita di €uro 240,15 - l'abitazione di cui alla lettera "c" della descrizione che precede;

g. **terreno agricolo**, irriguo, della superficie catastale complessiva di ettari 3, are 12 e centiare 67, pari a Giornate Piemontesi 8 e tavole 21 circa in misura locale. La particella 39 è sistemata a risaia, la n. 79 costituisce sedime di strada campestre e, con parte del mappale 81, sono stati individuati quali siti contaminati dall'interramento di rifiuti denominati "car-fluff".

Detti terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di BARGE al

Foglio 25, particelle

- **39**, risaia di cl. U, di are 49.31 con R.D.€. 49,66 e R.A.€. 24,19;
- **79**, seminativo di cl. 3, di are 8.74 con R.D.€. 3,61 e R.A.€. 3,84;
- **81**, semin. arborato di cl. 3, di are 254.62 con R.D.€. 105,20 e R.A.€. 111,78.

In un sol corpo alle coerenze: Strada Provinciale da Barge a Villafranca, particelle 57, 49, 58, 47, 23, 123, 137, 136, 46, 64, 22, 80 e 82, salvo altre.

Prezzo base Euro 249.015,55
Offerta minima Euro 211.663,22

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

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, il **06 maggio 2025 alle ore 15:00**, si procederà alla **vendita senza incanto**,

con modalità telematica asincrona,
mediante la piattaforma www.astetelematiche.it

degli immobili descritti.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Saluzzo, C.so Italia n. 72, 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 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 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 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.

Disciplina edilizia.

Gli immobili risultano ubicati in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quali "Aree Agricole", soggetta alle disposizioni dell'articolo 24 delle Norme Tecniche di attuazione.

Il mappale 81 ricade in parte in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed in parte in "Fasce di rispetto stradale".

I mappali 39, 79, 81, 129 e 130 del Foglio 25 sono ricompresi in aree "CLASSE II2 - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate all'oscillazione della falda sino a quote prossime al piano di campagna - edificabili con eventuali limitazioni alla soggiacenza della falda", soggette all'articolo 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli enti edificati sono stati realizzati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi comunali:

a) il magazzino agricolo al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 sub. 2:

- Licenza di Costruzione n. 50/A del 27.09.1976, rilasciata per la costruzione di nuovo edificio, abitazione e tettoia ricovero automezzi, sulla particella 22/b del Foglio 25, ora n. 129;

- Concessione Edilizia n. 60/G - prot. n. 133/E - 978 del 13.11.1978, rilasciata per la costruzione di fabbricato rurale uso abitazione e rimessa, sulla particella 56 del Foglio 25, ora n. 129. Veniva indicata la seguente prescrizione "Venga annullata la precedente abitazione rilasciata con lic. Edilizia n. 50/A - 1976 non rispondente ai requisiti di legge". E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 03.06.1982;

- Concessione Edilizia n. 2239/G - Pratica edilizia. n. 300/E - 87 del 27.08.1987, rilasciata per l'ampliamento di capannone agricolo adibito a scorte e attrezzature e sistemazione della parte esistente, sulle particelle 39 e 56 del Foglio 25, ora n. 129;

- Concessione Edilizia n. 3059/G - Prot. n. 3990-90 del 03.01.1991, rilasciata per la costruzione di tettoia chiusa su tre lati uso deposito e rimessa attrezzi agricoli, sulla particella 39 del Foglio 25, ora n. 129;

- Autorizzazione in Variante alla precedente C.E. rilasciata in data 29.04.1991 portante il n. 3059/G, anno 1991;

- Concessione Edilizia n. 4240/G - Prat. n. 95/0012 del 14.03.1995, rilasciata per la costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito cereali con annesso essiccatoio, sulla particella 81 del Foglio 25, ora n. 130;

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia del 08.03.1997, prot. n. 3101, Pratica Edilizia n. 97/0007 per Variante in corso d'opera alla C.E. di cui sopra per spostamento di aperture e di realizzazione di una porta sul lato ovest del capannone. E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 23/97 in data 21.10.1997;

- Concessione Edilizia n. 5300/G - Prat. n. 00/0184 del 09.02.2001, rilasciata per la costruzione di tettoia agricola per deposito paglia e attrezzi e locale uso deposito derrate, sulle particelle 81/B (ora 130) e 56 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;

- Permesso di Costruire n. 5813 del 01.04.2004, facente parte del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 103/04R dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato di Pinerolo, in variante alla precedente C.E., rilasciato per la realizzazione delle pareti di tamponamento esterne alla tettoia agricola e di una finestra al locale uso deposito derrate, sulle particelle 81/B (ora 130) e 56 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;

- Permesso di Costruire n. 6736 del 09.12.2010, facente parte del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 304/2010 del 14.01.2011, emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato di Pinerolo, rilasciato per ampliamento a fabbricato esistente con costruzione di locali di trasformazione prodotti agricoli, sulle particelle 56 e 39 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;

- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 09.08.2006, prot. n. 13794, Pratica Edilizia n. 2006/92, presentata per la costruzione di una recinzione al fabbricato sui mappali 56 e 39/B (ora 129) del Foglio 25 di mappa;

- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 10.01.2014, prot. n. 296 R, Pratica Edilizia n. 2014/3, presentata per lavori di completamento alla recinzione al fabbricato sul mappale 129 del Foglio 25 di mappa.

La situazione attuale di alcuni dei fabbricati in oggetto non è conforme alla situazione urbanistica ed edilizia ed ai provvedimenti sopra riportati.

In particolare risulta che:

- l'abitazione attualmente utilizzata da terzi risulta essere totalmente ABUSIVA in quanto realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo, trasformando un deposito scorte agricole, completamente aperto, in alloggio di abitazione, ora individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 4 (di cui alla pratica di Dichiarazione di Fabbricato Urbano DOCEFA del 23.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0224784/2017, per nuovo accatastamento di unità afferenti edificate in sopraelevazione). Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barge potrebbe essere presentata una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ex D.P.R. 380/2001, con il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione. Nel caso specifico, **se il richiedente possiede i requisiti di legge di imprenditore agricolo** saranno richiesti il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione, con un importo indicato di €uro 11,81/mc oltre al contributo sul costo di costruzione. L'importo stimato della sanatoria edilizia, per acquirente imprenditore agricolo, comprese le spese tecniche, viene stimato in €uro 15.000,00;

- sul prospetto ovest del fabbricato ad uso magazzino, ora individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 2 (lettera B), è stata realizzata ABUSIVAMENTE una tettoia per ricovero di legna da ardere. Non rispetta la distanza minima dal confine e dovrà essere demolita a cura e spese dell'acquirente;

- sul prospetto sud del capannone individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 130, subalterni 1 e 2 è stata realizzata ABUSIVAMENTE una pensilina a copertura del portone di ingresso. Sul confine est del piazzale risulta posizionato un peso per autocarri, anch'esso realizzato ABUSIVAMENTE. Tali manufatti potranno essere regolarizzati, se ritenuti convenienti dall'acquirente, con una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ex D.P.R. 380/2001, con il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione. In caso di valutata non convenienza della sanatoria, essi dovranno essere rimossi a spese e cura dell'acquirente stesso.

L'alloggio sub 1 risulta dotato dell'Attestato di prestazione energetica ed inserito in Classe Energetica B, mentre l'alloggio sub.4 risulta inserito in Classe Energetica A2.

I terreni agricoli situati nel territorio comunale di BARGE, individuati al Catasto Terreni al **Foglio 25, particelle 79 et 81** sono stati individuati quali siti contaminati, in passato, dall'interramento dei rifiuti definiti "car-fluff".

I terreni, indicati come "Sito codice ASCO regionale n. 1427, provinciale n. 48, SITO 10 - Crocera bis/ter", sono stati colpiti da varie Ordinanze emesse dai competenti organi di controllo del territorio, per la bonifica dei siti interessati. Tali Ordinanze sono state impugnate dall'esecutato innanzi al T.A.R. del Piemonte.

In particolare colpiscono tali immobili i seguenti provvedimenti:

- **Ordinanza n. 14 del 19.01.2017**, emessa dal Sindaco del Comune di Barge che dispone *"il divieto di utilizzo a fini agricoli e colturali della superficie agronomica dei terreni dei seguenti siti contaminati ... omissis ... ASCO n. 1427 - SITO 10 (denominato BIS/TER - Comune di Barge località Crocera, censito al foglio 25 mappali 22-79-81)"*;

- **Ordinanza di Diffida prot. n. 2017/50985 del 27.06.2017**, n. Reg. 2789, emessa dal Dirigente del Settore Tutela Territorio - Ufficio Gestione Rifiuti della Provincia di Cuneo con la quale si diffidavano i sigg. ***** *"affinché attivino le procedure di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.lgs 152/2006 in materia di bonifica dei siti inquinati."*

Possesso

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di Affitto Agrario stipulato in data 9 gennaio 2016, non opponibile.

Custodia

Per visionare gli immobili, tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (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 richiestevisite.cuneo@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".

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 od a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica";
- dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

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 D.p.r. n. 447/2000.

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno poi essere inviate, con le modalità di cui infra ed 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 non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM32/15.

Se invece l'offerta è inviata mediante 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, 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 23,59 del giorno 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.

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia:

- * per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge; 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;
- * per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- * il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

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;

* qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

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 settimo, 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 a:

E. I. TRIBUNALE DI CUNEO N. 2456/2018 RG E. avente IBAN IT 81 F 0200846850000105439578

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

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 peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet 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, ove sopra stabilite.

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 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il 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**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, 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 5.000,00.

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non sono state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto i partecipanti inseriranno il codice di partecipazione e le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dalle ore 15,00, del 6 maggio 2025, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 15,00 del 7 maggio 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.

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 della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, 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 (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.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

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.

Si avvisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% dell'onorario spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene – nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione - e connesso rimborso per spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario; mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento delle somme dovute mediante bonifico bancario al seguente sul conto corrente intestato alla procedura ed in Essere presso la Unicredit spa di cui sopra.

Publicità

Il professionista delegato ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto, 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 LIBERTÀ, LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO; avvisa altresì il creditore procedente, e in subordine i creditori intervenuti, che la pubblicità verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alla pubblicità già svolte.

Si precisa che sono a carico del creditore procedente il pagamento degli oneri relativi alla piattaforma internet [www.astetelematiche .it](http://www.astetelematiche.it) scelta per lo svolgimento della vendita telematica.

Il sottoscritto professionista delegato,

ricorda

al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, **che entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita, come sopra stabilita, dovrà essere versata sul conto corrente intestato alla procedura, per ogni singolo lotto posto in vendita, il contributo di pubblicazione pari ad € 100,00**, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia 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, 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. 0175062519).

Saluzzo, 18/02/2025

Il professionista delegato
Avv. Carlo Rocca