

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BONAUDI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 140/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO IFIR PIEMONTE – DELEGATO- AVV. SIMONA MELLANO**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Simona Mellano, Professionista Delegato, con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n. 4, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 11/03/2025, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c, visto il DM 32/2015

AVVISA CHE

Presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Cuneo, Piazza Galimberti n.4 e tramite il portale del gestore della vendita, Aste Telematiche, raggiungibile al sito internet www.astetelematiche.it – **il giorno 10/06/2025 alle ore 09.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Lotto N°1

Piena proprietà di Appartamento ubicato a Savigliano (CN) - Via della Repubblica n. 7, interno 4, piano S1-1 con cantina (sup. abitazione 62,36)

Si tratta di un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, denominato Complesso Residenza Europa. Il fabbricato si trova in una zona di recente urbanizzazione, nella prima periferia di Savigliano, ma vicino ad una serie di supermercati ed esercizi commerciali di vario genere.

Dati catastali: identificato al catasto Fabbricati del Comune di Savigliano al a) Fg. 20, Part. 976, Sub. 69, Categoria A2, classe 2, vani 3, sup. cat. 61 mq, Rendita €278,89, piano 1; b) Fg. 20, Part. 976, Sub. 87, Categoria C2, classe 3, 5 mq, sup. cat. 6 mq, Rendita €7,75, piano S1.

Confini:

Il fabbricato, realizzato sul mappale 976, confina coi mappali 764, 765, 763, 771 e con strada di accesso ai condomini della zona

Stato detentivo del bene: libero. Alla data del sopralluogo del CTU l'appartamento risultava libero e privo di arredamento ad eccezione dei mobili della cucina su misura; la cantina risultava occupata da scatoloni e oggetti vari di proprietà dell'esecutato, che ha segnalato l'intenzione di sgomberare.

APE: N. 2018 104264 0007 valido fino al 06/04/2028 – classe energetica A3 – Pettiti Paolo

Destinazione Urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Savigliano, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R6.4 "Area a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 10, Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. Il fabbricato si trova in zona vincolata SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo -, normata dall'Art. 4. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II normata dall'Art. 33bis.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Savigliano, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire N. 69/PC12 del 04/06/2012 per "Costruzione di nuovo fabbricato plurifamiliare Lotto 2/A comparto urbanistico R6/4 del D.U. 6 in Via Vernetta";
- Proroga dei termini per ultimazione lavori in data 08/02/2018;
- S.C.I.A. in Variante, N. 17/131, Prot. N. 22613 del 29/08/2017 per "Variante in corso d'opera";
- Segnalazione certificata per l'Agibilità (S.C.A.), N. 27/2018, Prot. 12007 del 30/04/2018

Vincoli a carico dell'aggiudicatario/spese condominiali:

Rimarrà a carico dell'aggiudicatario la Convenzione Edilizia trascritta a Saluzzo il 23/03/2009 Reg. gen. 1988, Reg. part. 1554 tra l'impresa costruttrice e il Comune di Savigliano.

Si precisa che risultano arretrati di spese condominiali non pagate (verificare in perizia)

Valore di stima del Lotto N.1: €.125.000,00

Lotto N° 2

Piena proprietà su Garage ubicato a Savigliano (CN) - Via della Repubblica n. 11, interno 24, piano S1 (sup.15 mq).

Si tratta di un garage al piano seminterrato di un condominio di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, denominato Complesso Residenza Europa. Il fabbricato si trova in una zona di recente urbanizzazione, nella prima periferia di Savigliano, ma vicino ad una serie di supermercati ed esercizi commerciali di vario genere.

Dati catastali: identificato al catasto Fabbricati del Comune di Savigliano al F. 20, part. 976 sub. 52, cat. C6, classe 2, consistenza 14 mq, sup. cat. 15 mq, redita 35,43€, piano S1.

Confini: Il fabbricato, realizzato sul mappale 976, confina coi mappali 764, 765, 763, 771 e con strada di accesso ai condomini della zona.

Stato detentivo del bene: libero (materiale da sgomberare presente al momento del sopralluogo)

APE: non soggetto

Parti Comuni: Trattandosi di un garage in condominio, costituiscono parte comune il tetto, il vano scala, l'ascensore e tutti i corridoi e disimpegni di accesso ai box auto.

Destinazione Urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Savigliano, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R6.4 "Area a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 10, Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. Il fabbricato si trova in zona vincolata SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo -, normata dall'Art. 4. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II normata dall'Art. 33bis.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Savigliano, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire N. 69/PC12 del 04/06/2012 per "Costruzione di nuovo fabbricato plurifamiliare Lotto 2/A comparto urbanistico R6/4 del D.U. 6 in Via Vernetta";
- Proroga dei termini per ultimazione lavori in data 08/02/2018;
- S.C.I.A. in Variante, N. 17/131, Prot. N. 22613 del 29/08/2017 per "Variante in corso d'opera";
- Segnalazione certificata per l'Agibilità (S.C.A.), N. 27/2018, Prot. 12007 del 30/04/2018.

Vincoli a carico dell'aggiudicatario/spese condominiali:

Rimarrà a carico dell'aggiudicatario la Convenzione Edilizia trascritta a Saluzzo il 23/03/2009 Reg. gen. 1988, Reg. part. 1554 tra l'impresa costruttrice e il Comune di Savigliano.

Si precisa che risultano arretrati di spese condominiali non pagate (verificare in perizia)

Valore di stima del bene del Lotto N.2: €. 13.500.00

b) Prezzo base e prezzo minimo dei Lotti.

Lotto N° 1: Il Lotto N°1 (appartamento e cantina) viene posto in vendita al prezzo base di **125.000,00 (centoventicinquemila)** con offerta minima di **€93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta)**; il rilancio minimo in caso di gara è fissato in **€2.000 (duemila)**;

Lotto n° 2: Il Lotto N°2 (garage) viene posto in vendita al prezzo base di **13.500,00 (tredicimilacinquecento)** con offerta minima di **€10.125,00 (diecimilacentocinquante)**; il rilancio minimo in caso di gara è fissato in **€2.000 (duemila)**;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

1. CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA VENDITA: Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto alternativamente con modalità:

* **cartacea**, depositando entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita (previo appuntamento), presso lo studio del professionista delegato, avv. Simona Mellano, Piazza Galimberti n.4, Cuneo, l'offerta d'acquisto in bollo (Euro 16,00). Detta offerta, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica, va presentata in busta chiusa recante sull'esterno il numero della procedura esecutiva e la data dell'udienza fissata per la disamina delle offerte ed il nome del delegato (avv. Simona Mellano). Detta busta dovrà essere inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente, sulla quale sarà annotato a cura del delegato o da persona da esso incaricata il nome di chi materialmente procede al suo deposito, previa sua identificazione, la data e l'ora di presentazione della busta. Fac-simile del modello di offerta di acquisto è disponibile sul sito internet del Tribunale di Cuneo o presso lo studio del professionista delegato;

* **oppure telematica**, personalmente o a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.). L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, e raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche.

- oppure dal portale www.astetelematiche.it, 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.

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 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è irrevocabile (salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: L'offerta in bollo¹ deve contenere i seguenti dati:

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- 1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso in cui il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta); residenza, domicilio, recapito telefonico;
- 1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerta sarà inammissibile qualora sia corredata da un assegno o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13) per chi presenta l'offerta in via telematica, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste³.
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione (in formato PDF o P7M con dimensione massima di 25Mb, se l'offerta è presentata in via telematica) nella stessa busta che contiene la domanda di partecipazione:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) 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;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante

- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) 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 del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, IBAN IT44W0200810290000107309044; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente ovvero non si presenti il giorno fissato per la vendita;

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

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque vi abbia interesse, per coloro che intendono assistere in via telematica, gli stessi dovranno iscriversi al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso.

Le buste, anche telematiche, contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita. Chi avrà depositato l'offerta cartacea parteciperà personalmente, presentandosi innanzi al professionista delegato, il quale provvederà ad inserire i dati relativi all'offerta sulla piattaforma della vendita telematica, così da rendere visibile l'offerta e coloro che hanno effettuato il deposito telematico.

Chi avrà effettuato il deposito telematico parteciperà all'udienza di vendita connettendosi alla 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.

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

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

Unica offerta. In caso di presentazione di una sola offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta, 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, 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 concessione 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 contestuale tra tutti gli offerenti presenti, personalmente o telematicamente, partendo dall'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso telematicamente). L'importo minimo delle offerte in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti, non potrà essere inferiore a quanto previsto alla voce "Prezzo base e prezzo minimo del lotto". 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. All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione (od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione) stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:
1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura (IBAN IT44W0200810290000107309044) una somma, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione qualora egli intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa oppure pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi, per le spese di trasferimento della proprietà (imposta di registro, voltura ed ogni altra spesa inerente e conseguente, salvo integrazione in caso di necessità, ivi compreso il rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio; la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Laddove, seguito disposizione di nuova vendita, venga ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

È facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di cui sopra, onde conseguire più celermente l'emissione del decreto di trasferimento.

Sotto la propria responsabilità è, inoltre, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007, come previsto dall'art. 585 comma 4 c.p.c. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

11. ELEZIONE DI DOMICILIO: L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Cuneo ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Il Professionista delegato segnala ai creditori che è loro onere provvedere al versamento delle spese di pubblicazione sul PVP e della pubblicità commerciale di cui all'art.490, 2° e 3° comma c.p.c., tramite la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, e **invita i creditori** a provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale sopra disposta nel termine perentorio di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, 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. DI PROCEDIMENTO E ANNO.

Il presente avviso viene altresì pubblicato sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it.

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

IL PROFESSIONISTA DELEGATO RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato è 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 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 ultimo comma cpc;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che le spese di registrazione, trasferimento e voltura e ogni altra inerente e conseguente al decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'incanto ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

i) che 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 visionare l'immobile, anche mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

l) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; in particolare per la vendita, il gestore Aste Giudiziarie in Linea Spa offre sul portale www.astetelematiche.it per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita, un servizio di assistenza che potrà essere contattato ai recapiti indicati sulla pagina <http://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c. che, nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse offerte non siano efficaci ex art. 571 c.p.c., ovvero la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, viene disposta la comparizione delle parti avanti a sé per lo stesso giorno e luogo, in esito alla vendita, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, per cui si procederà previa notifica di nuovo avviso per nuova vendita telematica con ribasso del prezzo base come da ordinanza di delega (fino a 1/4).

d. che secondo quanto previsto nell'ordinanza di vendita, nel caso di esito infruttuoso delle vendite nell'arco di 24 mesi dalla delega, il Delegato dovrà darne avviso al G.E.

e. per il caso in cui la presente vendita sia deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimi che sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura entro 10 giorni dalla vendita andata deserta, la somma di € 100,00, per ogni singolo lotto posto in vendita, a titolo di contributo di pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Evidenza che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma.

La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice".

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E.

Per ulteriori informazioni: Avv. Simona Mellano, Piazza Galimberti 4, tel. 0171692719, email smellano.studiogleale@gmail.com.

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN
Cuneo, li 04/04/2025



Il Professionista Delegato
Avv. Simona Mellano

