



## TRIBUNALE DI CUNEO

### Procedura esecutiva R.G. Es. n. 108/2022

#### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Il sottoscritto Avv. Paolo Marabotto, (codice fiscale MRBPLA71H02D205L) con studio in Cuneo, C.so Soleri n. 11, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo, Dr. Rodolfo Magrì, con ordinanza emessa in data 28/06/2023 nel procedimento esecutivo **R.E. n. 108 / 2022** e successivi atti

#### AVVISA

che il giorno **17 febbraio 2026 ore 15.00** presso il suo studio, in Cuneo, Corso Soleri n. 11, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti che qui si richiama e a cui si rinvia:

#### - LOTTO 2

Piena ed intera proprietà in **Venasca (CN)** - Località Casale Collino, magazzino (bene n. 3), nonché porzione di fabbricato in ristrutturazione (bene n. 4) composto da piano primo e sottotetto con accesso da scala esterna (insistente su altra proprietà, ma con diritto di passaggio), nonché appartamento (bene n. 5) composto da due locali abitativi con cantina/magazzino e cortile adiacenti.

#### Dati Catastali:

Catasto fabbricati: Comune di Venasca, Fg. 16, Part. 471, Sub. 1, Cat. C2 (magazzino – bene n. 3).

Comune di Venasca, Fg. 16, Part. 471, Sub. 2, Cat. F/4 (porzione di fabbrica in ristrutturazione – bene n. 4).

Comune di Venasca, Fg. 16, Part. 395, Sub. 3, Cat. A/4 (appartamento – bene n. 5).

Comune di Venasca, Fg. 16, Part. 395, Sub. 2, Cat. C/2. (cantina-magazzino – bene n. 6)

Catasto terreni: Comune di Venasca, Fg. 16, Part. 159, area rurale (corte-giardino – bene n. 7)

#### **COERENZE:**

Nord: Fabbricato particelle 393/394 - Est: terreno agricolo particella 164 e fabbricato particella 472 - Sud: area scoperta/cortile di altra proprietà particella 475 - Ovest: area scoperta/cortile di altra proprietà particella 161.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Libero.

## **PROVENIENZE:**

Atto notarile di compravendita Dott. Ivo Grosso del 22/05/2001, Repertorio n. 71342, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo in data 09/06/2001, Reg. gen. n. 3891, Reg. Part. 3060.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Richiesta Permesso di Costruire prot. 5884 del 22/11/2006 per ristrutturazione edilizia di fabbricato (pratica con parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in data 30/01/2007), mai rilasciato in quanto carente nella documentazione.

Situazione secondo il Ctu regolarizzabile con gli interventi indicati nella relazione a cui si rimanda (pagg. 47, 48 relazione Ctu) e con richiesta di S.C.I.A in sanatoria.

Il Ctu rileva altrresì come una porzione di fabbricato non è stata accatastata e censita e insisterebbe su particella di altra proprietà come meglio specificato nella sua perizia cui si rinvia (pag. 41 perizia CTU).

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il fabbricato ricade in Classe energetica G, come da dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU.

## **PREZZO LOTTO:**

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 22.437,00**

Offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c. **Euro 16.827,00**.

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2.000,00.

### **- LOTTO 5**

Piena ed intera proprietà in **Melle (Cn)**, Via Tre Martiri n. 30 di alloggio composto da cucina/soggiorno, 2 camere da letto, bagno e disimpegno, con cantina pertinenziale, posto auto scoperto, nonché quota di ½ di scala e quota pari a 30/240 di parti comuni.

## **ESTREMI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 69, Cat. A/4 (Bene n.11 appartamento)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 49, Cat. C/6 (Bene n.12 posto auto)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 32, Cat. F/1 (Bene n.13 scala comune)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 31, Cat. F/1 (Bene n.14 parti comuni)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 37, Cat. F/1 (Bene n.14 parti comuni)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 38, Cat. F/1(Bene n.14 parti comuni).

## **COERENZE:**

Nord: terreno agricolo particella 414 - Est: fabbricato residenziale altra proprietà particella 411 e

cortile/area scoperta di altra proprietà particella 410 - Sud: strada comunale "Via Tre Martiri" - Ovest: fabbricato residenziale in aderenza altra proprietà particella 406 e fabbricato residenziale altra proprietà particella 40.



#### **STATO POSSESSO:**

Libero.

#### **PROVENIENZA:**

Appartamento:

Atto notarile di compravendita rogante Notaio Dr. Ivo Grosso dell' 11/05/1992, repertorio n. 50842, Raccolta n. 6194, registrato presso Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo, in data 28/05/1992, Reg. gen. n. 3590, Reg. part. N. 2929.

Posto auto – scala comune – parti comuni:

Atto notarile di compravendita rogante Notaio Dr. Ivo Grosso dell' 28/12/2006, repertorio n. 78716, Raccolta n. 15671, registrato presso Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo, in data 18/01/2007, Reg. gen. n. 561, Reg. part. N.. 439.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia n.187 del 22/07/1994 (pratica edilizia n. 18/94) Comunicazione Inizio Lavori prot. 2068 del 28/07/1994 (pratica edilizia n. 34/94) Concessione Edilizia n. 256 del 19/09/1996 (pratica edilizia n.17/96).

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il fabbricato ricade in Classe energetica G, come da dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU.

#### **PREZZO DI VENDITA:**

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 26.866,00**.

Offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c. **Euro. 20.150,00**.

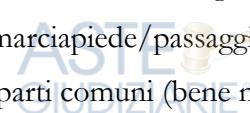
L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2000,00.

#### **- LOTTO 6**

Piena ed intera proprietà di appartamento (bene 15) **in Melle (CN) - Via Tre Martiri n.30**, piano primo, composto da cucina/soggiorno, due camere da letto, bagno e disimpegno, cantina pertinenziale, nonché posto auto scoperto (bene 16) marciapiede/passaggio (bene n. 17), quota di 1/2 di scala comune (bene n. 18), quota di 30/240 di parti comuni (bene n. 19).

#### **COERENZE:**

Nord: terreno agricolo di altra proprietà (particella 414) - Est: fabbricato residenziale di altra



proprietà (particella 411) e cortile/area scoperta di altra proprietà (particella 410) - Sud: strada comunale - Ovest: fabbricato residenziale di altra proprietà (particella 406).



### **ESTREMI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 70, Cat. A/4 (Bene n.15 - appartamento)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 48, Cat. C/6 (Bene n.16 - posto auto)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 33, Cat. F/1 (Bene n.17 – marciapiede - passaggio)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 32, Cat. F/1 (Bene n.18 – scala comune)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 31, Cat. F/1 (Bene n.19 - parti comuni)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 37, Cat. F/1 (Bene n.19- parti comuni)

Comune di Melle, Fg. 4, Part. 42, Sub. 38, Cat. F/1(Bene n.19 – parti comuni).



### **STATO POSSESSO:**

Libero.

### **PROVENIENZE:**

Appartamento:

Atto notarile di compravendita rogante Notaio Dr. Ivo Grosso, dellì 11/05/1992, Repertorio n. 50842, Racc. n. 6194, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo, in data 28/05/1992, al reg. Gen. n. 3590, Reg. Part. 2929.

Posto auto scoperto – marciapiede/passaggio – scala comune – parti comuni:

Atto di compravendita rogante Notaio Dr. Ivo Grosso dellì 28/12/2006, repertorio n. 78716, Raccolta n 15671, registrato presso Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo, in data 18/01/2007, Reg. gen. n. 561, Reg. part. n. 439.



SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Pratiche edilizie:

Autorizzazione Edilizia n.187 del 22/07/1994 (pratica edilizia n.18/94) -Comunicazione Inizio Lavori prot.2068 del 28/07/1994 (pratica edilizia n.34/94) - Concessione Edilizia n.256 del 19/09/1996 (pratica edilizia n.17/96) per ristrutturazione di fabbricato.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.



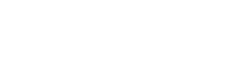
### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il fabbricato ricade in Classe energetica G, come da dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU.

### **PREZZO DI VENDITA:**

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 25.331,00**.

Offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c. **Euro 18.998,00**.



L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2.000,00.

## **LOTTO 9**

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione in Cervasca, Via Valdarello, piano terra tre vani con accessori, piano primo sei vani con accessori e balconi, area pertinenziale.

### **DATI CATASTALI:**

Comune di CERVASCA, Fg. 17, Part. 768, Sub. 1, Cat. F/3.

### **CONFINI:**

Nord: particella 1495 e terreno agricolo particella 299. - Est: terreni agricoli particelle 299 e 296.

Sud: fabbricato residenziale particella 1395 – Ovest: fabbricato particella 295.

### **STATO DI POSSESSO:**

Libero.

### **PROVENIENZE:**

Atto notarile di compravendita Notaio Dr. Mario Musso, atto dell' 09/11/1976, Rep.n. 125556, raccolta n. 9735, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo, in data 24/11/1976, Reg. gen. n. 8759, Reg. part. 7282.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n.829 del 16/06/1977 - Concessione in Sanatoria n.522 del 16/03/1996  
(Condono Edilizio 47/85 prot.2455 del 30/09/1986)

Il CTU rileva come il fabbricato è ultimabile previa richiesta di Permesso di Costruire per ultimazione di fabbricato autorizzato.

### **PREZZO DI VENDITA:**

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 23.028,00**

offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 17.271,00**

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2000,00.

### **LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI**

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

### **MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue

pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc), salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc)

Si avvisa che l'ordine di liberazione può essere richiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza da depositare contestualmente 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 segg. Cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

\*\*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito del gestore) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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 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.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.LGS. 192/05 e s.m.i l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), sito del gestore

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente, ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la vendita.

Le offerte dovranno pervenire con versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario intestato a: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2022 Trib. Cuneo**, al seguente IBAN: IT 83 G 02008 10290 000106812393 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale: "Proc. Esecutiva Imm. n. 108/2022 Trib. Cuneo, **indicazione del lotto a cui l'offerta si riferisce**, versamento cauzione", dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- c) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- d) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- e) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona

coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);

- per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.
- f) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

g) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.

La compilazione guidata dei moduli prestampati consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

- Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

#### **Deposito di offerta telematica:**

Gli interessati potranno depositare l'offerta di acquisto in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, del gestore, seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere 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 per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015; 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 state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura. Si rammenta che l'accreditto deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio “*Pagamento di belli digitali*” presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel “manuale per la presentazione dell'offerta telematica”;
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state

presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte il delegato disporrà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., la gara tra tutti gli offerenti sull'offerta più alta.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 15:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.

Al fine di garantire l'effettiva partecipazione di tutti gli offerenti alla gara, qualora vengano proposti dei rilanci negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, 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 al prezzo base.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di

connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscono o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri \esposti.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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.

### **PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO**

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'IVA se dovuta, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inherente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p. c..

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

### **CONVOCA**

fin d'ora le parti, anche in modalità telematiche, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

### **FA PRESENTE**

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.

### **DA' ATTO**

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito Aste Giudiziarie in linea SpA.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 cpc sono anticipate dal creditore procedente mediante

pagamento diretto alla società. Il costo della pubblicità DOVRA' essere versato 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 PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Anche i costi del servizio di vendita telematica saranno anticipati dal creditore procedente.

Si avvisa il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti, che:

- la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte;
- ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;
- è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica Aste telematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

### **ORDINA**

al creditore procedente, ai sensi della delega ricevuta, di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società: indicare nome del gestore, n° conto corrente, istituto bancario di appoggio, IBAN, con causale "spese di pubblicità" e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell'anno del procedimento.

### **AVVERTE**

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

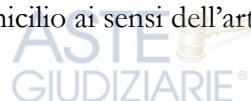
Ai sensi di delega alla vendita ordina al creditore procedente di versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura l'anticipazione del contributo alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, pari ad Euro 100,00 per ciascun lotto, nel termine di giorni 60 prima della vendita; il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art.631 bis c.p.c.;

Tutte le attività che a norma degli artt.571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del delegato, in Cuneo, Corso Soleri n. 11 ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.



Cuneo li 18 novembre 2025



Il DELEGATO ALLE VENDITE

F.to Avv. P. Marabotto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

