



TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 108/2024 R.G.E.



Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

Il sottoscritto Dott. Alessandro Danni, con studio in Mondovì (CN), Professionista Delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo, Dott.ssa Roberta Bonaudi, ex art. 591 bis c.p.c. in data 18=19.12.2024 nel procedimento esecutivo n. **108/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19 NOVEMBRE 2025 alle ore 09:30**, presso il proprio studio in Mondovì (CN), procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per 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 comunicazione del decreto di trasferimento.

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



Il Debitore e i Suoi famigliari non perdono il possesso dell'immobile e le Sue pertinenze sino al decreto di trasferimento e l'Aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560, c.p.c., dovrà provvedere a Sua cura e spese per ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 506, c.p.c.. Qualora l'Aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal Debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della Procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La vendita avverrà in **LOTTO UNICO di piena e di intera proprietà, in conformità a quanto indicato nella relazione dell'Esperto e nei relativi allegati e alla quale integralmente si rimanda. Dalla relazione dell'Esperto e dai relativi allegati risulta quanto segue:**

I beni in argomento insistono in via Giuseppe Mazzini n. 16 del Comune di Carrù, strada posta all'interno del centro storico comunale. L'immobile è un fabbricato di remota costruzione, rimaneggiato nel tempo al suo interno, in unico corpo da terra a cielo, posto a ridosso alle altre strutture prospicienti via Giuseppe Mazzini. Essendo in tale posizione, tutti i servizi risultano comodi. L'accesso è garantito da una strada pubblica... Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso, ma alla presenza dell'esecutato. Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 7, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq., Rendita 508,19, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 11 e 298 subalterno 3 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 22 mq., Rendita 19,32, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 12, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq., Rendita 33,36, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1-T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 13 e 298 subalterno 4 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 14 e 298 subalterno 5 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 2;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – CENTRALE TERMICA: foglio 17, particella 310 subalterno 15, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – INGRESSO COMUNE: foglio 17, particella 310 subalterno 16, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – ANDRONE E CORTILE: foglio 17, particella 310 subalterno 17, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 18 e 298 subalterno 6 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 3.

Coerenze

Il corpo di fabbrica è posto alle coerenze di: strada Comunale via Giuseppe Mazzini; mappali: 298, 587, 308 e 309.

Corrispondenza catastale

La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo, presentava diverse tipologie di difformità per cui si sono dovute presentare le dovute pratiche di rettifica.

Le unità immobiliari all'interno della struttura riportavano sulla propria scheda planimetrica i beni comuni non censibili: Centrale Termica, Ingresso Comune e Androne e Corte. Situazione valida in base alle normative catastali dell'epoca del censimento originario, ma non più attuali, ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122, il quale obbliga tutti i beni oggetto di trasferimento ad avere un proprio identificativo catastale. Erano presenti anche opere non indicate sulle schede delle singole unità.

Oltre alle discordanze citate, è emerso la mancata indicazione della parte di struttura insistente sul mappale adiacente.

Per regolarizzare quanto sopra indicato, lo scrivente ha provveduto a redigere nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi, indicanti la corretta destinazione dei beni e a presentare pratica di variazione catastale, attribuendo i corretti subalterni riportanti i reali ingombri della particella principale e di quella adiacente. La nuova numerazione, comprendente due particelle su un'unica unità, viene definita catastalmente: "graffata".

A seguito delle citate pratiche, la situazione attuale risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

Stato conservativo

L'intera struttura presenta una condizione di degrado avanzato, con presenza di scrostamenti di intonaco, serramenti in fase di cedimento e infiltrazioni dalla copertura. La parte strutturale al momento non presenta criticità. Gli impianti non risultano funzionanti e considerato che non sono utilizzati da svariato tempo, prima di un eventuale riutilizzo devono essere valutate azioni di verifica. Nel complesso l'immobile versa in condizioni appena sufficienti e necessita di manutenzione urgente. Patti non presenti.

Caratteristiche costruttive

La struttura è composta da muratura portante mista in pietre e laterizio, solette in laterocemento, tramezzatura interna in laterizio, copertura in legno con soprastante manto in coppi. Le finiture consistono in rivestimenti in marmo, gres e parquet, intonaco tinteggiato e serramenti esterni in legno e ferro a vetro singolo e interni in legno tamburato. La corte interna è pavimentata con battuto in cls.

Parti comuni

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: sottoservizi e area cortilizia.

Servitù, censo, livello, usi civici

I vani scala e i pianerottoli dei piani Primo, Secondo e Terzo, danno diritto di accesso e recesso (passaggio) ai subalterni: mapp. 310 sub. 13 e 298 sub. 4; mapp. 310 sub. 14 e 298 sub. 5 e mapp. 310 sub. 18 e 298 sub. 6.

Il Subalterno 12 dà diritto di accesso e recesso (passaggio) a tutti i subalterni dell'immobile, per accedere al subalterno 15 - Centrale Termica.

Il negozio in Piano Terra insistente sul mappale 298, adiacente all'androne dell'immobile oggetto della presente, ha diritto di accesso e recesso da tale vano.

Stato di occupazione

I beni risultano in stato di inutilizzo. Sono presenti: mobilia e numerose videocassette all'interno dei vani Deposito, negozio in Piano Terra e nella camera adiacente al bagno in Piano Primo.

Attestato di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica inquadra l'immobile in classe energetica G, la meno efficiente tra le classi. L'impianto termico, non essendo registrato al Catasto Regionale Impianti Termici dà validità all'APE fino al 31.12.2025. Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

Normativa urbanistica

L'immobile è inquadrato in area di Centro Storico di cui all'art. 4.2 - Aree del Centro Storico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. In tale area sono autorizzate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni tipo B.

Regolarità edilizia

L'attuale sagoma e volumetria dell'immobile risulta antecedente l'anno 1942, pertanto conforme agli indici urbanistici comunali. L'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrù con nota Prot. 13102 del 18/11/2024 ha comunicato che i beni non sono mai stati oggetto di autorizzazioni edilizie. Dal sopralluogo sono

emerse delle opere eseguite in piano primo e in piano secondo, all'interno dei vani residenziali, non indicate sulle planimetrie catastali, pertanto eseguite posteriormente l'anno 1985 e consistenti nella realizzazione di due vani bagno con disimpegno all'interno di camere esistenti. Per l'esecuzione delle lavorazioni citate era sufficiente presentare apposita DIA. Tali difformità risultano sanabili mediante oblazione minima di Euro 1.032,00 per unità immobiliare, di cui all'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i., per complessivi Euro 2.064,00, oltre Euro 1.500,00 per spese tecniche lorde per un totale pari a Euro 3.564,00. Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i fabbricati, possono essere trasferiti, ma l'aggiudicatario dovrà presentare le istanze di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o provvedere all'eventuale rimozione.

Vincoli (ad eccezione delle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima) e **oneri condominiali** non sono presenti.

Sui predetti beni, oggetto di vendita forzata, sussistono formalità pregiudizievoli; per qualsivoglia ulteriore informazione in merito si rimanda integralmente alla relazione dell'Esperto.

Il valore di stima arrotondato del lotto unico, oggetto della presente esecuzione, ammonta ad Euro 85.000,00 (dicasi Euro ottantacinquemila/00).

L'Aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'Aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'Aggiudicatario. Si rimanda, a tal proposito, a quanto analiticamente descritto nell'elaborato peritale di stima.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 40.641,00 (quarantamilašeicentoquarantuno/00) oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: Euro 30.481,00 (trentamilaquattrocentottantuno/00) oltre oneri di legge se dovuti pari al 75% del prezzo base

CAUZIONE pari almeno al 10 % del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00)

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il Debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, raggiungibile dal Portale delle Vendite Pubbliche oppure dal Portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 18 NOVEMBRE 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori

accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, c. 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, c. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'Aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

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 alla "Esecuzione Immobiliare 108/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN: **IT 28 V 02008 46482 000107283393**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari**) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

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

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

La gara si aprirà alle ore 09:30 del 19 NOVEMBRE 2025, subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 12:00 del 20 NOVEMBRE 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 giorno della scadenza della gara, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'Aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita

all'Aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'Aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'Aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'Aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali. Le spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sui beni immobili sono a carico della Procedura.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'Aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso Aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana e intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 108/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la Procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'Aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>. Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG Srl c/o Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n. 5 (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it e Tel.: 0171-1873923). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di

partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I sopra indicati recapiti 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 forzata implica:

- la lettura approfondita e integrale dell'Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione;
- la lettura approfondita e integrale della relazione dell'Esperto e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli Organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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.

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

Cuneo/Mondovì, 18.09.2025

Il Professionista Delegato,
Dott. *Alessandro Danni*