

AVV. SILVANA AGOSTO

Corso Dante n. 22

12100 CUNEO

Tel. 0171/65066 – Fax 0171/1988240

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. **129/2024 R.G.E**

G.E. DOTT.SSA PAOLA ELEFANTE

AVVISO DI VENDITA A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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

IV ESPERIMENTO

PIATTAFORMA DI PUBBLICAZIONE WWW.ASTETELEMATICHE.IT .

Il sottoscritto AVV. SILVANA AGOSTO, professionista delegato, con studio in Cuneo, Corso Dante n.22, (tel 0171/ 65066, e mail avv.agosto@agsavvocati.com) vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Paola Elefante in data 18/02/2025 nella procedura esecutiva R.G.E. 129/2024, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c., e le circolari Tribunale di Cuneo Giudice dell'Esecuzione del 20.10.2014 e del 27.10.2015 ex lege 132/2015 e la nota del Tribunale di Cuneo del 31.05.2018

Avvisa

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 15.00**, presso il proprio studio in Cuneo Corso Dante n 22, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. del seguente bene immobile con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia di stima in atti del geom Marco Viale del 16.01.2025 che si richiama integralmente, 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. Si precisa che la suddetta perizia di stima è consultabile sul sito www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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 www.astetelematiche.it) ed 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 la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della L. 28

febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia del geom. Marco Viale consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 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.

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

Avvisa che il debitore ed i suoi famigliari non perdono il possesso dell'immobile e sue pertinenze sino al decreto di trasferimento e che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese per ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO piena proprietà in Acceglio, Borgata Villa n 130, di abitazione civile, oggetto di attività edilizie rifinito al rustico civile con ristrutturazione non completate con titoli edilizi scaduti. Tutte le superfici sono al grezzo, non sono presenti impianti, né serramenti, assenti tutte le finiture interne. Con diritto al bene comune BCNC indicato nell'elaborato planimetrico quale atrio nel lato Nord verso strada

DATI CATASTALI

Immobile distinto al NCEU del comune di Acceglio, foglio 38, mappale 168, sub 2, A4, vani 6,5

CONFINI

A nord strada pubblica, a sud particella 453 del foglio 38 di Acceglio, a Ovest Particella 146, a est altro subalterno della particella 168.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali al rustico	72,00 mq	108,00 mq	0,20	21,60 mq	0,00 m	1
Cantina	88,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	s1
locali al rustico	102,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				189,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,60 mq		

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è localizzato in Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art.26, delle norme tecniche di attuazione Tab.R1. Il Piano di assetto idrogeologico inserisce il bene in classe IIIa - pericolosità geomorfologica Classe III A - Art.41bis; RME1 - area a rischio molto elevato e RME2 - area a rischio molto elevato.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Presso l'archivio del comune di Acceglio si è reperito il permesso di Costruire n. 05/05 del 27.08.2005 rilasciato per "ristrutturazione edilizia di fabbricato con parziale cambio di destinazione d'uso", permesso attualmente scaduto e le attività edilizie non sono ultimate, è presente anche la denuncia di opere in conglomerato cementizio armato del 25.11.2006 prot. 3424 a firma dell'ing. Silvano Bonelli.

Si specifica che viste le condizioni di sicurezza non è stato possibile effettuare un rilievo particolareggiato relativamente alle altezze e cubature. La situazione dovrà essere affrontata in sicurezza da parte dell'aggiudicatario anche in previsione della riattivazione o regolarizzazione delle modifiche edilizie apportate al progetto originario. E' stato effettuato il rilievo a vista definendo la sussistenza di modifiche da ricondursi alla situazione catastale ed edilizia. Le planimetrie saranno da definirsi a seguito delle regolarizzazioni edilizie.

REGOLARITA' CATASTALE si legge nella perizia lo stato attuale non risulta aderente con le planimetrie catastali in quanto l'immobile risulta in fase di ristrutturazione, le consistenze catastali potranno essere modificate a fine lavori. Sullo stato catastale è necessario specificare che:

Sono rinvenuti presso la banca dati dell'agenzia delle entrate, negli atti catastali due elaborati planimetrici. Nel primo del 1999 è possibile verificare che il subalterno n. 3 è un'area comune suddivisa in due porzioni (nord e sud). Successivamente nel 2008 risulta presentato un elaborato planimetrico che non riporta le aree comuni sub 3. Non è possibile stabilire dagli atti catastali le motivazioni della soppressione di detta area.

L'area sopra citata, nella planimetria attuale, risulta attribuita come esclusiva al subalterno 2 limitatamente al fronte di competenza. L'atto di provenienza del 2004 non chiarisce la situazione indicando nella descrizione del compendio l'annesso piccolo sedime di pertinenza".

Le regolarizzazioni catastali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si rilevano, confrontando il progetto depositato e le opere effettuate, delle difformità costruttive (spostamento divisorio e scale) che necessitano di regolarizzazione sia per quanto le autorizzazioni amministrative che per quanto alle opere in conglomerato cementizio armato; è necessario procedere con il rinnovo del Permesso di Costruire e alla presentazione di idonea pratica strutturale, compatibilmente con le normative vigenti al momento della presentazione. E' presente una scala comune di accesso esterna non raffigurata sugli elaborati catastali e edilizi.

PROVENIENZA

Rogito Notaio Marco Regni trascritto il 08.11.1998 Reg Gen 7904 e Reg Part 6064, rogito Notaio De Blasi Maurizio trascritto il 31.12.2004 Reg Gen 13559 e Reg Part 10057

APE.

Attestazione di prestazione energetica: immobile è in classe "G" codice identificativo 2024 106403 0019 del 15.01.2025, scadenza 15/01/2035.

STATO DI POSSESSO

Libero, sono presenti all'interno rifiuti da smaltire

VALORE DI STIMA:

Il valore dell'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al presente Lotto unico, al netto delle decurtazioni di cui alla perizia, è pari a complessivi € 48.150,00. Sono a carico dell'aggiudicatario le attività di regolarizzazione o rimozione delle difformità e tutte le pratiche connesse fino alla ultimazione delle opere.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

Prezzo base fissato: € 29.580,00 (€ ventinovemilacinquecentottanta/00)

Offerta minima 75%: € 22.185,00 (€ ventidue milacentottantacinque/00)

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

-con l'avvertimento: che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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.

2) termine di presentazione delle offerte telematiche entro le ore 11.00 del 15/12/2025;

2a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita:

Cuneo, Corso Dante n. 22, giorno: **16 DICEMBRE 2025 ore 15.00;**

2b) data, ora e luogo e inizio operazione di vendita:

Cuneo, Corso Dante n. 22, giorno: **16 DICEMBRE 2025 ore 15.00;**

3) IBAN C.C. per deposito cauzione IBAN: IT 12 E 02008 10290 000107301534

4) gestore della presente vendita telematica asincrona: Astetelematiche.it;

5) data e ora termine operazione di vendita in caso di gara: **18 DICEMBRE 2025 ore 15.15** (e con chiusura inderogabile).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

*** **

CONDIZIONE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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 la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In linea s.p.a., previa registrazione.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con la modalità sotto indicata entro le ore 11.00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, 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 del Ministero della Giustizia.

1) L'offerta deve essere presentata esclusivamente in via telematica, personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) tramite il sito www.astetelematiche.it, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma c.p.c., previa registrazione al sito e versamento anticipato (all'offerta di acquisto telematica) della cauzione e del bollo.

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, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente si autenterà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Al fine di agevolare la partecipazione alla vendita telematica "Aste Giudiziarie in Linea Spa" fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586/20141, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, dalle 14.00 alle 18.00.

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

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge).

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 dei 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 e, pertanto, caricandola sul portale. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 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 amministratore 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'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli 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 c. 7 del D.M. 227/2015).

Si avvisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R E 129/2024);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (avv. Silvana Agosto);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (16 dicembre 2025 ore 15.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta inferiore all'offerta minima;
- 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 e di bollo;
- 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, per ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 e segg.

3 All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura IBAN: IT 12 E 02008 10290 000107301534 cauzione pari al 10% del prezzo offerto (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico). Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione". Si evidenzia che l'accredito dell'importo deve essere fatto nei giorni antecedenti in modo tale da assicurare che l'accredito abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non ha riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente dovrà procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00), in modalità telematica, salvo che non sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica". Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le indicazioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta, trasmessa all'indirizzo Pec del Ministero.

Il caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

A seconda del caso concreto, dovranno essere altresì allegati:

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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;
- 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 dell'Autorità Giudiziaria;
- 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 della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

Esame delle offerte

L'offerta presentata è per legge irrevocabile ex art. 571 c. 3 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'offerta non è ammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore, di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto e se non contiene gli elementi sopra richiesti, se non è riscontrabile sul c/c della procedura il versamento della cauzione.

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. A tale udienza dovrà partecipare il legale del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti.

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 non si farà luogo ad aggiudicazione qualora:

nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;

nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Gara tra gli offerenti

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 (si procederà con tale modalità, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità indicate entro le ore 11.00 del giorno antecedente quello di vendita.

La gara avrà inizio subito dopo la delibera sulla ammissibilità delle offerte e terminerà inderogabilmente alle ore **15.15** del giorno **18 dicembre 2025**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine delle ore 15.00, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento che termina inderogabilmente alle ore 15.15.

Una volta decorso tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti, l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed, al termine, la maggiore offerta formulata ed il professionista delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **18 dicembre 2025 ore 15.15**.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione e saldo prezzo

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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.

Entro 10 giorni dalla aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16,00).

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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito la coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo quale parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dalla aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione e titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario provvisorio nel caso in cui non sia residente nel Comune di Cuneo dovrà eleggere domicilio al momento della aggiudicazione.

Si avvisa che la liberazione sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 cpc e che, pertanto, il debitore ed i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge, e che, nel 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 ss. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 ultimo comma c.p.c.

**** * * *

CUSTODIA

E' delegato custode IFIR PIEMONTE IVG Srl str. Settimo 399/15 Torino contattabile ai seguenti recapiti: mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; telefono 011/482822 ed anche c/o il Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n 5 0171/1873923 richieste visite.cuneo@ivgpiemonte.it. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata mediante avviso:

- 1) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> (art 490 1 comma c.p.c;
- 2) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alle perizia in atti, l'ordinanza e l'avviso di vendita sui siti internet www.astetelematiche.it, www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it;

Ai sensi dell'art 490 3 comma c.p.c. la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore precedente

*** **

Come previsto dall'art 585 c.p.c. comma 3, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di 1 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.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Cuneo, Corso Dante n. 22 (0171/65066 – avv.agosto@agsavvocati.com).

*** **

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

- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;
- telefono "staff vendite": 0586/ 20141.
- e-mail assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso,
- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle normative sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

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

Il professionista delegato invita

1) il creditore procedente a provvedere (a seguito della ricezione della fattura da parte di Società' ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.) al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta dal creditore procedente, e comunque non oltre il termine di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita senza incanto, mediante bonifico bancario in favore della Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLE GRAZIE N 5, LIVORNO (LI) 0586/20141- Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del Numero del procedimento, dell'anno e delle generalità dell'esecutato;

si precisa che nel caso in cui la vendita senza incanto vada deserta e venga rifissato nuovo esperimento di vendita, la Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza relativamente alla procedura;

2) il creditore procedente, per la eventuale futura asta, a versare il contributo di pubblicazione, in tempo utile per la pubblicazione (come da richiesta che verrà inviata) pari ad euro 100,00 per ogni lotto sul conto corrente della procedura in essere presso la Unicredit ed intestato alla procedura esecutiva in oggetto con la seguente causale: "contributo di pubblicazione" al fine di poter effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, come da decreto 05/12/2017.

In caso di mancato pagamento delle spese di pubblicità e di mancato versamento del contributo unificato di euro 100,00 per ogni lotto, inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Si rammenta infine il disposto dell'art 631 bis c.p.c.

Si informa che il deposito telematico del presente atto 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, 23 ottobre 2025

Il professionista delegato
Avv. Silvana Agosto