

Esecuzione immobiliare

n. 24/2025 R.G.E.

Dr.ssa Bonaudi

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA

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

La sottoscritta **Avv. Elisabetta AGNELLO**, con studio in Cuneo, Corso Nizza 95, (tel. e fax 0171/631869 – cel. 3457051897, e- mail: avvocatoagnello@gmail.com PEC elisabetta.agnello@ordineavvocaticuneo.eu) professionista delegata per le operazioni di vendita con ordinanza del G.E. dr.ssa Bonaudi, del 2 luglio 2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 24/202 R.G., visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **Mercoledì 29 Ottobre 2025 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Cuneo, Corso Nizza 95 procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili**, meglio descritti 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.

All'udienza dovranno partecipare, anche eventualmente in via telematica tramite la medesima piattaforma, un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, nonché un rappresentante delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti al fine di pronunciarsi sulle offerte ex art. 572 c.p.c. o di richiedere un nuovo esperimento di vendita in caso di asta deserta.

LOTTO UNICO – Piena proprietà –

Fabbricato civile ubicato a SAN DAMIANO MACRA (CN) - Via Capitano Aldo Beltriccio 18, su tre livelli - composto al piano terra da 3 locali uso sgombero e cantina, al piano primo da cucina, due camere e bagno ed al piano secondo camera oltre deposito e grande terrazzo scoperto. L'immobile, da ristrutturare, si trova nel centro storico.

PREZZO BASE € 35.000,00

OFFERTA MINIMA € 26.250,00

(pari al 75 % del prezzo base)

CAUZIONE 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 1.000,00

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.

Dati catastali

L'immobile è censito a Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 169 sub. 1 cat. A/4 classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 146 mq, piano T-1-2, rendita € 110,78;

Coerenze

Il fabbricato confina con via Aldo Beltriccio ad ovest, mappale 371 a nord, cortile comune a sud e mappale 170 ad est.

Regolarità Edilizia/Urbanistica - Corrispondenza catastale

Il perito ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il perito ha rilevato agli atti del Comune: concessione edilizia gratuita n. 13/1977 rilasciata in data 13/06/1977 per intonacatura di parte del fabbricato.

Da Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale il bene risulta in **classe energetica G**.

Disponibilità del bene Libero.

Valore di stima € 35.000,00.

* * * *

Detti immobili sono meglio descritti nella relazione peritale consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it e www.tribunalecuneo.it, cui si rinvia.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI:

- 1) Il prezzo base della vendita è quello indicato nella descrizione del lotto.
- 2) 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, distinte per ciascun lotto, **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 presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00:00 di Martedì 28 ottobre 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 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.

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, 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

4) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:**

- a) **cognome e nome** (ovvero ragione sociale o denominazione in caso di società od altri enti) **luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA)**, indirizzo di **residenza** (ovvero sede sociale) e lo **stato civile** del soggetto cui andrà intestato l'immobile.

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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);

- c) l'anno e il **numero** di ruolo generale **della procedura**;

- d) il **numero** o altro dato identificativo **del lotto**;

- e) l'indicazione del referente della procedura (avv. Elisabetta Agnello);

- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base stabilito per la vendita, a pena di inammissibilità;

- h) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- k) il **codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico**;

- l) 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;

- m) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

5) All'offerta dovranno essere allegati:

a) la fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente.

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, anche 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, anche 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, anche 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, anche copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri dell'offerente;

-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.

b) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altro), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

6) 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 Procedura Esecutiva Immobiliare n. 24/2025 R.E. Tribunale di Cuneo al seguente IBAN IT97H0200810290000107347556, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato saldo.

Il bonifico, con **causale versamento cauzione** e indicazione del **numero della procedura esecutiva e del numero del lotto**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

- 7) L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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
- 8) La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal CTU e nei titoli di provenienza cui si fa pieno riferimento; 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 nel presente avviso.

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.

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

- 9) **L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, 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.

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 (tanto, anche

in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

- 10) **La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 29/10/2025 al 30/10/2025, e terminerà alle ore 15:00:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 2 (due) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 2 (due) 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.

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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c. qualora pervenga una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo base stabilito per la vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora pervenga una sola offerta valida, compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, sarà accolta salvo che il professionista delegato, sentite le parti, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se vi sono più offerte di diverso importo, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, gli offerenti verranno invitati alla gara. Se vi sono più offerte di diverso importo, tutte inferiori al prezzo base, ma superiori al 75% del prezzo base, gli offerenti verranno invitati alla gara e il bene verrà aggiudicato al migliore offerente risultante all'esito della gara, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione.

- 11) **L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine perentorio di 90 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) **dalla aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo, detratta la cauzione versata.**

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura catastale, l'IVA quando dovuta, unitamente al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali ed ogni altra inerente e conseguente alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

Entro il termine perentorio di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo presunto delle spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (o del 10% nell'ipotesi di prima casa, previa apposita dichiarazione), salvo conguaglio (l'eventuale eccedenza sarà restituita

all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà).

Se il prezzo e le spese non sono depositati 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 in 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.

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

- 12) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., 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, dovrà darne notizia al professionista delegato. Il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Cuneo e recante il numero della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- 13) 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 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, entro il termine di deposito del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo, che corrisponde al credito del predetto creditore per capitale, accessori e spese, che verrà quantificato entro 5 giorni dalla vendita; l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il credito vantato dal creditore fondiario andrà versata su conto corrente bancario della procedura unitamente all'importo dovuto per le spese di trasferimento, indicando quale causale il numero dell'esecuzione ed il lotto. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

- 14) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate dalla sottoscritta delegata presso il suo studio.
- 15) Eventuali istanze di assegnazione (possibili solo al prezzo base) andranno depositate telematicamente al Tribunale di Cuneo ed inviate in copia alla delegata.

- 16) **Gli immobili sono affidati in custodia a IFIR PIEMONTE S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie di Torino**, CF VGNNLNZ67P02L219E, C/O TRIBUNALE DI CUNEO, via Bonelli n. 5, **tel. 0171/1873923**, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita** al bene deve avvenire tramite il portale

delle vendite pubbliche, tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode.

* * * *

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:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

* * * *

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto, ovvero le stesse offerte non siano efficaci ex art. 571 c.p.c., ovvero la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, sentite le parti all'udienza fissata, verrà fissata nuova vendita senza incanto con ribasso del prezzo base come da ordinanza di delega (fino a 1/4).

* * * *

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.

* * * *

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, 29 luglio 2025

**Professionista Delegato
Avv. Elisabetta AGNELLO**