

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiana Sorasio

Via Saluzzo 46, 12038 Savigliano (CN)

Tel. 0172.717675

P.IVA: 03067420046

Email: info@studiolegalesds.it

Pec: cristiana@pec.studiolegalesds.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO
AVVISO DI VENDITA**

Esecuzione immobiliare: n. 25/23 e n. 117/23 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Fiorello Natalia

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Cristiana Sorasio

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15- Torino

Il sottoscritto avv. Cristiana Sorasio (C.F. SRS CST 73H53 D742W, pec cristiana@pec.studiolegalesds.it), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Cuneo, con studio in Savigliano (CN), Via Saluzzo 46, quale Professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 25/2023 e n. 117/23 R.G.E. Tribunale di Cuneo, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo dott.ssa Natalia Fiorello, resa in data 21.03.2024, visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 10 dicembre 2025 alle ore 12.00

avrà luogo presso il proprio studio, in Savigliano (CN), Via Saluzzo 46,

la 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 della perizia di stima in atti del geom. Angelo Dho, del 15.09.2023 e successiva integrazione del 01.07.2024 che si richiama integralmente, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e al D.M. 26.02.2015 n. 32.

Si precisa che le suddette perizie di stima sono consultabili sul sito:

www.tribunalecuneo.it

www.astegiudiziarie.it

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritto di piena proprietà pari ad 1/1 (così spettanti: diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in capo ad - omissis - e diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in capo ad - omissis), oltre a diritti pro-quota sulle parti comuni dell'immobile sito nel Comune di Pamparato (CN).

Dal certificato storico catastale l'indirizzo risulta Pamparato, via Provinciale int. 22 piano 4.

Dalla visura catastale attuale l'indirizzo risulta località Lorie n. 21/A Piano 4.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione posta al quarto piano - mansardato - all'interno del Condominio denominato "Lo Scoiattolo" disposto su sei piani fuori terra.

L'edificio, edificato nel 1975, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizi e tetto con struttura portante in cemento armato e manto in guaina bituminosa.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile mediante il vano scala condominiale, comune alle unità immobiliari poste dal piano terra al piano quarto.

L'unità abitativa, seppur inutilizzata da diverso tempo, risulta in condizioni abitative normali ed è dotata di pavimenti in piastrelle in cotto.

Si compone di ingresso, soggiorno, cucina con soppalco della superficie netta di mq. 6,20, camera, bagno, balcone e soffitta inagibile.

Nel suo insieme l'immobile risulta in buono stato conservativo: tutti i locali necessitano di interventi di tinteggiatura e la sostituzione o manutenzione di alcuni serramenti esterni.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'edificio risulta allacciato all'acquedotto e fognatura comunale o consortile.

L'immobile è inutilizzato da diverso tempo e si rende dunque necessaria una totale revisione degli impianti idrico, elettrico e termico.

DATI CATASTALI

A seguito dei rilievi effettuati da parte del c.t.u. si è riscontrato una diversa conformazione dell'unità immobiliare rispetto alla cartografia catastale.

Pertanto il c.t.u. provvedeva ad effettuare la variazione catastale docfa.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta dunque così censito presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Pamparato (CN) al N.C.E.U.:

Immobile sito in Comune di Pamparato (CN), Località Lorie n. 21A piano 4, censito al: foglio 1 particella 56 Sub 63 (ex 22) categoria A/2; classe 2; vani 3,0; superficie catastale mq. 52 rendita catastale euro 145,64 località Lorie numero 21/a; Piano quarto.

COERENZE: In base agli accertamenti effettuati dal CTU l'unità immobiliare confina con il corridoio comune e il subalterno 19 e 21 e presenta due lati sul vuoto cortile comune.

PROVENIENZA: atto di donazione del notaio Maccagno Giovanni del 19.1.1999 Rep. n. 67259 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 12.02.1999.

SITUAZIONE EDILIZIA: in base agli accertamenti effettuati dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato, l'immobile in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti decreti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n° 16/75 in data 24.06.1975;

- Certificato di agibilità rilasciato in data 29.05.1979.

Successivamente sono stati presentati n. 2 Condoni Edilizi per regolarizzare le difformità edilizie eseguite in fase realizzazione e precisamente:

- Condono Edilizio n. 349/86 in data 27.03.1986.

- Condono Edilizio n. 1282/86 in data 17.09.1986.

Il c.t.u. ha riscontrato una difformità tra gli elaborati tecnici allegati alla licenza di costruzione n.

16/1975 e al condono edilizio n° 1281/1986 depositati presso il Comune di Pamparato e la reale situazione accertata nell'abitazione.

Le principali difformità riscontrate consistono in un diverso posizionamento della porta d'ingresso dell'alloggio, nella realizzazione di un soppalco in legno nel locale cucina e la conseguente apertura di una modesta finestra verso l'esterno.

Il c.t.u. provvedeva dunque alla regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile con il rilascio - da parte del Comune di Pamparato - di idoneo permesso di costruire in sanatoria n° 12/2023 del 10.07.2023.

La pratica è da ritenersi completata e le difformità regolarmente sanate.

SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Dall'estratto di mappa allegato alla perizia del 15.9.2023, la localizzazione P.R.G.C. risulta essere nella Zona B3: aree di recente impianto ad alta intensità da mantenere allo stato di fatto, normate dall'art. 16 delle norme d'attuazione del piano regolatore generale.

Secondo quanto riferito dal CTU non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico-paesaggistico: l'edificio non rientra nella zona urbana centrale storica o edificio caratterizzante il tessuto storico e di particolare interesse storico; l'immobile non risulterebbe inoltre gravato da usi civici.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

In base agli accertamenti effettuati dal CTU l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta libera.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

il CTU ha provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica che riporta classe energetica G (EPgl,nren: 359.08).

ONERI GRAVANTI SUL BENE

Benché in perizia del 15.09.23 il c.t.u. riferisca di tributi e tasse comunali non pagate dal debitore, detta somma non sarà a carico dell'aggiudicatario.

In base agli accertamenti effettuati dal CTU nella perizia integrativa del 1.7.2024 risultano spese condominiali inevase. Si rappresenta che l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare le spese condominiali non pagate relativamente al biennio precedente all'acquisto.

GRAVAMI:

Sono presenti n. 3 ipoteche (di cui 1 in rinnovazione) e 2 pignoramenti (sebbene in perizia risultino indicati soltanto 2 ipoteche e 1 pignoramento).

Tutti i gravami sono eliminabili dalla procedura.

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 modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, 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 l'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alle perizie del geometra Angelo Dho del 15.9.2023 e del 1.7.2024 consultabili sul sito 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 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 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 sul contenuto 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 la 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 dei pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e sue pertinenze sino al decreto di trasferimento e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore dei 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 seguenti c.p.c. e avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 18.700,00 (diconsi euro diciottomilasettecento/00).
2. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base. L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad € 14.025,00 = (Euro quattordicimilaventicinque/00).
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
4. Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00 = (Euro mille/00). Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali.
5. Termine di presentazione delle offerte telematiche entro le ore 12:00 del 9 dicembre

2025;

6. Data, ora e luogo apertura disamina eventuali offerte pervenute e inizio operazioni di vendita, Savigliano via Saluzzo n° 46 giorno: 10 dicembre 2025 ore 12:00.
7. IBAN C.C. per deposito cauzione: c /c n. 000107130002 intestato "E.I. 25/2023 R.G.E.+ E.I. 117/2023 R.G.E. Tribunale di Cuneo", acceso presso Unicredit (IT 35 D 02008 46850 000107130002).
8. Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A
9. Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara 17 dicembre 2025 ore 12:00 (salvo autoestensione).

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

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio entro il termine di 90 giorni.

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 del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

CONDIZIONI E MODALITÀ 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, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., previa registrazione.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 9.12.2025), inviandola 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.

- 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, previa registrazione al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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. L'offerente si autenterà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Le offerte

di acquisto potranno essere formulate tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministro della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita. Il "manuale utente per la prestazione 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 Inlinea S.p.A. fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586/20141 o 0586/095310, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00, dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

- i dati identificativi del soggetto offerente: cognome, 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, deve 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;
- 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 è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- l'offerta potrà essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ult. co, c.p.c.
- 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 (salva la facoltà di depositare idonea dichiarazione in tal senso 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 7, del D.M. 227/2015).

3. L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 25/23 + 117/23);
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare (LOTTO UNICO);
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato avv. CRISTIANA SORASIO);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (10.12.2025);
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso) nonché 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, corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e successiva integrazione e del regolamento tecnico di partecipazione.

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 pari al 10% del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura IT 35 D 02008 46850 000107130002, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione". **Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 25/23 + 117/23 RGE, lotto unico - versamento cauzione", 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitale" seguendo le indicazioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

A seconda del caso concreto dovranno essere 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 da parte del Giudice Tutelare;
- 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 dell'offerente;
- 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.

Esame delle offerte

L'offerta presentata è per legge irrevocabile ex art. 571 comma 3 c.p.c.

Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi del 586 c.p.c..

L'offerta non è ammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% 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 solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'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 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 e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 ci si riserva di non far luogo all'aggiudicazione:

- qualora, **nel caso di un'unica offerta**, sia pervenuta istanza di assegnazione con un prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto, disponendo, in tal caso, un nuovo tentativo di vendita;
- qualora, **nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base**, sia pervenuta istanza di assegnazione al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

All'udienza, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la 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 la gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato terminerà alle ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2025.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 = (euro mille/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine, 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.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara - tramite la piattaforma www.astetelematiche.it - sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione all'udienza fissata al **10 dicembre 2025 ore 12.00**, avvalendosi della piattaforma.

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 comunicata dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione costituiscono unicamente ausilio ovvero supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre 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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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 dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista 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 provvisorio, qualora non già residente nel comune di Cuneo, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura "E.I. 25/2023 R.G.E.+ E.I. 117/2023 R.G.E. Tribunale di Cuneo", acceso presso Unicredit (IBAN: IT 35 D 02008 46850 000107130002) il saldo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione feriale.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene 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 professionista delegato.

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. n° 385/93 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 contestazione 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 di detta facoltà dovrà, entro il termine di deposito del saldo prezzo, versare direttamente al creditore fondiario la 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.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire via pec, entro cinque giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC, nei 5 giorni successivi all'aggiudicazione, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e verrà disposta una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricaverà, unita la cauzione confiscata, risulti inferiore a quella dell'incanto precedente l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Come previsto dall'articolo 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 l'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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci - fornisce al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs., 21 novembre 2007 n° 231.

La vendita è soggetta all'imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto del presente avviso contattando il custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714
interno 2, fax 011.4730562, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita all'immobile stesso.

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.

Pubblicità

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

Il presente avviso sarà dunque pubblicato:

- sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
- almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alle relazioni peritali comprensive di fotografie e planimetrie sui siti:

1. www.astegiudiziarie.it
2. www.tribunalecuneo.it

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato – in giorni feriali, presso il suo studio, in Savigliano, Via Saluzzo 46 (0172/717675 info@studiolegalesds.it).

La partecipazione alla vendita presuppone:

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

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

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 0586/20141 o 0586/095310 (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

Savigliano, li 6.10.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiana Sorasio

