



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G.ES.IMM. 29/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

*** **

Il sottoscritto Avv. Carlo Emanuele GIORDANA, C.F. GRDCLM88D06D205X, con Studio in Cuneo, Via XX Settembre n. 33, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Paola Elefante ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/07/2025 nel procedimento esecutivo n. 29/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/10/2025 ore 12.00** presso il suo studio procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Per la vendita degli immobili sono stati formati due lotti.

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di abitazione sita nel Comune di Cavallermaggiore (CN), via Piave n. 2, piano 2

Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 3060, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 348,61, Superficie Catastale 87 mq (85 mq escluse le aree scoperte)

Descrizione degli immobili:

Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio elevato a tre piani fuori terra (4 totali), denominato "Condominio Bellavista". L'appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, risulta essere composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto dotate di altrettanti balconi con esposizione verso ovest. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Confini:

La particella catastale 3060 del foglio 31 (su cui insiste il "Condominio Bellavista" di cui fa parte l'appartamento) confina ad ovest con la Strada Comunale Via Piave, a nord con la particella 889, ad est con la particella 19 ed a sud con la Strada Provinciale 193.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione congiunto

all'autorimessa di cui al lotto 2.

Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dalla data del 01 luglio 2024 alla data del 30 giugno 2028 rinnovabile di ulteriori anni 4 ed è stato regolarmente registrato in data 04/07/2024 al n. 003831 – serie 3T.

Il canone di affitto annuo complessivo di appartamento e garage è di € 3.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna entro il 15 di ogni mese.

Situazione urbanistica:

Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

Verifica Conformità Edilizia

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

La costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, ma sono comunque presenti autorizzazioni edilizie antecedenti per la sua costruzione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore, relativamente al "Condominio Bellavista" di cui fa parte il bene 1 (appartamento), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione dell'intero fabbricato n. 9/1964 con inizio lavori in data 01/04/1964 e fine lavori in data 30/09/1965 e dichiarazione di abitabilità in data 9 novembre 1965;
- Autorizzazione Edilizia n. 1989/01124 del 01/03/1989 per sostituzione manto di copertura condominiale;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 175 del 17/01/1991 per costruzione dei balconi al piano terzo;
- Concessione in Sanatoria n. 463 del 14/03/1997 per nuova costruzione di balconi;
- Concessione in Sanatoria n. 464 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione;
- Concessione in Sanatoria n. 465 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione;
- Concessione in Sanatoria n. 466 del 14/03/1997 per nuova costruzione di balconi ad alloggio

al secondo piano;

- Autorizzazione in Sanatoria n. 467 del 14/03/1997 per diversa distribuzione delle aperture del fabbricato condominiale;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2022/39 rilasciato il 06/04/2023 per regolarizzazione tetto, parti comuni e distribuzione interna degli appartamenti;
- CILAS n. 2022/56 per riqualificazione energetica (superecobonus);
- CILA n. 2023/102 per riqualificazione delle facciate (bonus facciate);
- Segnalazione Certificata per l'agibilità SCA depositata in data 12/04/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Esistono le certificazioni degli impianti delle parti comuni dell'edificio;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico dell'appartamento;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico dell'appartamento.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Vincoli ed oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'importo delle spese condominiali comprende sia quelle dell'appartamento (lotto 1) sia quelle del garage (lotto 2).

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico del proprietario € 700,00 circa.

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico degli inquilini € 400,00 circa.

Si precisa inoltre che:

- Vi sono spese straordinarie residue da pagare per Sanatoria € 1.632,34 e per il Superbonus di € 119,67;
- Vi è un totale scaduto (ordinario + straordinario) a carico del proprietario di € 3.278,37;
- Vi è un totale scaduto a carico dell'inquilino di € 117,02;
- Nell'ultima assemblea è stata deliberata la posa di un impianto di dissuasori colombi sul tetto ed in corrispondenza dell'impianto fotovoltaico.

I millesimi di proprietà corrispondono a 84,90.

PREZZO

Prezzo base: €. 46.800,00 (Euro quarantaseimilaottocento/00)

Offerta minima: €. 35.100,00 (Euro trentacinquemilacento/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di autorimessa sita nel Comune di Cavallermaggiore (CN), via Piave n. 2, piano T

Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 3060, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita € 34,60.

Descrizione degli immobili:

Garage posto al piano terra di un basso fabbricato condominiale adibito interamente ad autorimesse posto all'interno del cortile condominiale sul retro dell'edificio abitativo e facente parte del "Condominio Bellavista". Il garage è accessibile dalla Strada Provinciale 193 attraverso un cancello carraio automatizzato che dà accesso al cortile condominiale dal quale si accede al garage. Le dimensioni del box (mt. 4,50x2,60) consentono il ricovero di autovetture di ridotte dimensioni. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Confini:

La particella catastale 3060 del foglio 31 (su cui insiste il "Condominio Bellavista" di cui fa parte l'autorimessa) confina ad ovest con la Strada Comunale Via Piave, a nord con la particella 889, ad est con la particella 19 ed a sud con la Strada Provinciale 193.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione congiunto all'appartamento di cui al lotto 1.

Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dalla data del 01 luglio 2024 alla data del 30 giugno 2028 rinnovabile di ulteriori anni 4 ed è stato regolarmente registrato in data 04/07/2024 al n. 003831 – serie 3T.

Il canone di affitto annuo complessivo di appartamento e garage è di € 3.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna entro il 15 di ogni mese.

Situazione urbanistica:

Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

Verifica Conformità Edilizia

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

La costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, ma sono comunque presenti autorizzazioni edilizie antecedenti per la sua costruzione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore, relativamente al "Condominio Bellavista" di cui fa parte il bene 2 (garage), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione dell'intero fabbricato n. 9/1964 con inizio lavori in data 01/04/1964 e fine lavori in data 30/09/1965 e dichiarazione di abitabilità in data 9 novembre 1965;
- Concessione in Sanatoria n. 464 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività DIA n. 19/96 del 29/03/1996 per restauro del tetto dei garage con sostituzione della copertura in eternit.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Vincoli ed oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'importo delle spese condominiali comprende sia quelle dell'appartamento (lotto 1) sia quelle del garage (lotto 2).

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico del proprietario € 700,00 circa.

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico degli inquilini € 400,00 circa.

Si precisa inoltre che:

- Vi sono spese straordinarie residue da pagare per Sanatoria € 1.632,34 e per il Superbonus di € 119,67;
- Vi è un totale scaduto (ordinario + straordinario) a carico del proprietario di € 3.278,37;

- Vi è un totale scaduto a carico dell'inquilino di € 117,02;

- Nell'ultima assemblea è stata deliberata la posa di un impianto di dissuasori colombi sul tetto ed in corrispondenza dell'impianto fotovoltaico.

I millesimi di proprietà corrispondono a 84,90.c

PREZZO

Prezzo base: €. 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

Offerta minima: €. 3.750,00 (Euro tremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

*** **

Custodia e visita dei beni.

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

Mantenimento del possesso da parte esecutata

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 cpc).

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

Modalità di presentazione delle offerte

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

1. Dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto “effettua un’offerta nel sito del Gestore Vendita Telematica”
2. Oppure dal Portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto “procedi sul portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 29/10/2025**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, 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).

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, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa

tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

Cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Esecuzione Immobiliare 29/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT 37 J 02008 10290 000107349653; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché in ogni altro caso previsto dalla legge.

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

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

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

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data 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.**

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

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

Nell’ipotesi di presentazione **di più offerte valide** si procederà con **GARA TELEMATICA** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara si aprirà il giorno 30/10/2025 subito dopo la deliberazione sulle offerte con la

modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 12.00 del 31/10/2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale) e l'ammontare delle **spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi** (l'eventuale differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese

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, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana e intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 29/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 90 giorni, quella 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 l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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

*** **

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

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

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

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Pubblicità

Lo scrivente professionista delegato ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Parimenti è a carico del creditore procedente il pagamento degli oneri relativi alla piattaforma internet scelta per lo svolgimento della vendita telematica.

Il sottoscritto professionista delegato, ordina al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, che entro 60 giorni antecedenti l'udienza di vendita provvedano al pagamento, per ogni singolo lotto posto in vendita, del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. *"Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice"*.

*** **

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, ove sopra. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

*** **

Si informa che il deposito telematico del presente atto, ai sensi del comma 2 dell'art. 492 cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

*** **

Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse esclusivamente scrivendo via email all'indirizzo carloemanuele.giordana@gmail.com

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

Cuneo, 29/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Emanuele GIORDANA