



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 32/2022 R.G.Es. Imm.
(che porta unita la n. 11/2025 R.G.E.)

AVVISO DI VENDITA

1

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Marro, professionista delegato, con studio attualmente in Via Statuto, 11 – Cuneo

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Bonaudi del 20/03/2025;
- visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;
- visto l'art. 161 ter disp. att. C.p.c.;

in relazione alla esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

**piena ed intera proprietà su immobile
in Comune di Castelmagno (CN)**

Frazione Chiotti – Via Papa Giovanni XXIII, 25:

Bene n. 1: unità immobiliari unite di fatto in unica abitazione, composta al piano terra da ingresso-cucina, camera, soggiorno con soppalco, corridoio e bagno. L'edificio fu oggetto, nei primi anni novanta, di opere di ristrutturazione dell'esistente e di parziale ricostruzione del rudere contiguo. Da tali opere di recupero e risanamento ne risultarono due unità abitative, l'una al piano terra oggetto di pignoramento e l'altra al piano primo attualmente di proprietà di terzi.

L'unità abitativa sviluppantesi interamente al piano terra è dotata di un unico accesso, dalla Via Papa Giovanni XXIII, al vano ingresso-cucina. Da tale locale si accede alla camera, posizionata nel lato nord-ovest del fabbricato, e del lato opposto, percorrendo una breve rampa di scale, trova collocazione il soggiorno ubicato nel lato est dell'abitazione.

La metà circa della superficie calpestabile del soggiorno risulta abusivamente soppalcata, con struttura lignea e scala semi verticale di accesso. Completa l'unità immobiliare il piccolo bagno accessibile percorrendo un corridoio che si sviluppa dal soggiorno verso nord. Gli impianti tecnologici dell'appartamento, in quanto datati, necessitano di verifica delle norme di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese, da un sommario esame del perito risulta in sufficienti condizioni di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori a gas di petrolio liquefatto presenti nei vari ambienti e da un caminetto nel soggiorno.

Il relativo serbatoio del Gpl, ubicato su terreno di proprietà di terzi più precisamente Foglio 36 mappale 114, serve molteplici utenze dei fabbricati limitrofi e il consumo è determinato da contatori posizionati nel terreno stesso. Il perito precisa che non sono stati reperiti titoli che legittimano tale servitù in quanto probabilmente derivante da accordi verbali consolidati con l'uso continuativo. Per la produzione di acqua calda sono presenti un boiler elettrico nel bagno e uno nella cucina.

Il bene ricade nelle "Zona Urbanistica R2.3.F - Aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di

interesse architettonico-ambientale, normate dagli articoli 23c.23.2 delle Norme di Attuazioni.” Le aree R1 individuano i complessi di interesse storico-artistico e le aree di loro stretta pertinenza ambientale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I beni costituenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA
-	36	36	2	-	C/3	U	3 mq	-	€ 1,30
-	36	37	1	-	A/4	2	2 vani	-	€ 21,69
-	36	38	1	-	A/4	2	1 vano	-	€ 10,85

Sono inoltre comprese nel compendio immobiliare le quote di comproprietà di un mezzo su area urbana comune censita al Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 36, sub. 1, cat. F/1, consistenza mq. 18.

Coerenze:

- abitazione: confina a due lati con Via Papa Giovanni XXIII, a nord con il mappale 332 e con l'area urbana comune mappale 36 sub. 2.
- area urbana: confina a nord col mappale 35, a est con Via Papa Giovanni XXIII, a ovest col mappale 332 e a sud con la particella 38.

Prezzo base Euro 35.360,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 26.520,00 (oltre IVA se dovuta)

L'avviso è stato pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) e sul sito www.fallcoaste.it. Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia. Si consiglia una attenta visione dell'elaborato peritale.

AVVISA

che **il giorno 16 dicembre 2025 ore 9.30**, si procederà alla
vendita senza incanto,
con modalità telematica asincrona,
mediante la piattaforma www.fallcoaste.it

degli immobili descritti.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso lo studio sopra indicato od in altro luogo che verrà preventivamente comunicato, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra

determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, al domicilio sopra indicato.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 - 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.

Quanto alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala tuttavia che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita e risultanti dalla perizia in atti.

Disciplina edilizia e conformità catastale

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia** si fa presente quanto indicato nella perizia estimativa redatta dal Geom. Cristiano Naglieri.

In particolare, come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto unico, ricadono nel seguente ambito territoriale: Zona Urbanistica R2.3.F - Aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale, normate dagli articoli 23c.23.2 delle Norme di Attuazioni. Le aree R1 individuano i complessi di interesse storico-artistico e le aree di loro stretta pertinenza ambientale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree individuate topograficamente sono inedificabili ed i fabbricati esistenti al loro interno sono soggetti unicamente ad interventi di restauro conservativo o restauro scientifico finalizzati al rigoroso mantenimento delle strutture esistenti ed alla conservazione delle destinazioni d'uso in atto.

I fabbricati in oggetto, costruiti prima del 1 settembre 1967, sono stati interessati dal seguente provvedimento autorizzativo:

- concessione edilizia n. 218 rilasciata in data 12/02/1992 per lavori di "Riedificazione fabbricato in frazione Chiotti".

Il perito evidenzia altresì che, successivamente al provvedimento citato, è stata comunicata la fine lavori nel dicembre del 1993 e presentata in data 2 agosto 1997, protocollo 1197, richiesta di autorizzazione all'abitabilità-usabilità.

Sarebbe emerso inoltre che, negli immobili in oggetto, sono presenti alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi e più precisamente:

- situazione perimetrale e distributiva interna del fabbricato parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati in Comune;
- presenza di soppalco ligneo nel locale soggiorno. Manufatto non autorizzato;

Come indicato in perizia, il perito ritiene che la regolarizzazione delle problematiche descritte attualmente possa essere affrontata, per quanto attiene le difformità distributive interne e le differenze perimetrali tra elaborati grafici e situazione esistente, mediante sanatoria con una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, così come disciplinato dall'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, corredata da

istanza per rilascio autorizzazione paesaggistica e perizia di idoneità statica.

Con specifico riguardo alla regolarità catastale, dalla perizia emerge che le planimetrie sono conformi, essendo stato da ultimo depositate dal perito delle pratiche di variazione per la regolarizzazione catastale nell'ambito della procedura, previa autorizzazione del Giudice e della parte procedente.

Anche ai fini delle provenienze, si precisa che è stata disposta la correzione della nota di trascrizione reg. gen. 7471 – reg. part. 6246 del 02/08/2024 con la quale è stato trascritto presso i pubblici registri immobiliari accettazione tacita dell'eredità in favore del debitore sui beni costituenti il lotto, per come accertata dal Tribunale di Cuneo con provvedimento del 12/04/2024 rep. 32. Pertanto, si precisa sin da ora che l'aggiudicazione così come il trasferimento dei beni costituenti il lotto sono subordinati alla effettiva correzione della predetta nota di trascrizione.

Per maggiori dettagli si consiglia e si prega di visionare attentamente l'elaborato peritale redatto dal Geom. Cristiano Naglieri a cui si fa espresso e assoluto rinvio.

Possesso

Come indicato in perizia, il bene risulta posseduto dall'esecutato ma inutilizzato.

In ogni caso, si fa presente che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.

Per un maggior dettaglio si prega di prendere visione della perizia del Geom. Cristiano Naglieri che qui si intende integralmente richiamata.

Custodia

Per visionare gli immobili, tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it), gli interessati possono farne richiesta mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente od 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 accessibile dalla scheda del lotto di interesse raggiungibile:

- dal **Portale delle Vendite Pubbliche**, cliccando sul tasto **"effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica"**. Sulla homepage del **Portale delle Vendite Pubbliche**, cliccando sul tasto **"Tutorial"** e poi su **"compilazione offerta telematica"**, è disponibile un video di tutoraggio che illustra le modalità di compilazione ed inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;
- oppure direttamente dal portale www.fallcoaste.it, cliccando sul tasto **"iscriviti alla vendita"**, si verrà re-indirizzati al portale delle vendite pubbliche e successivamente compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 18.00 del giorno 15 dicembre 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) 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.

Se l'offerta è trasmessa mediante 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, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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).

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

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 D.p.r. n. 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*".

L'offerta d'acquisto deve **indicare**:

- 1) per le **persone fisiche**: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con precisazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di 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); residenza, domicilio, recapito telefonico; 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015);
- 1bis) per le **società ed altri enti** deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il referente della procedura (ossia lo scrivente professionista delegato);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; l'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta d'acquisto vanno **allegati**:

* nel caso di

- **persona fisica**: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della 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);

- società od altro ente:

copia della visura del registro imprese (CCIAA) in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

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

* la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), 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 7, del D.M. n. 227/2015*);

* 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 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 al seguente **IBAN: IT 04 Q 02008 10290 000107311369**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

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

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara 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 presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.p.c.; essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 C.p.c.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque abbia interesse iscrivendosi al sito internet **www.fallcoaste.it** selezionando nella homepage il pulsante "Login/registrazione", cliccando poi su "Registrati ora" e seguendo i passaggi indicati; verrà richiesto l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido. Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione.

La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.it**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet **www.fallcoaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, e dunque il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 09.30.

Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di **presentazione di una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta non sarà accolta se è stata depositata istanza di assegnazione.

Se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione informatica da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi per il lotto.

L'importo minimo delle offerte in aumento (c.d. rilanci), da effettuarsi nel termine di un minuto, non potrà essere inferiore per il lotto unico ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non siano state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

La gara avrà durata dal 16 dicembre 2025 (dopo il vaglio delle offerte d'acquisto) al 17 dicembre 2025 e terminerà alle ore 09.30 di quest'ultimo giorno. Qualora vengano proposti dei rilanci negli **ultimi 10 (dieci) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) 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 gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito, e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà degli offerenti 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, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI CUNEO E.I. 32/2022** ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Si fa presente che, fatte salve diverse indicazioni e tenuto conto delle spese in prededuzione, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario 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 il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, 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.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato

inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, salve le sole spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile. Pertanto, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto previsto dal D.M. n. 227/2015.

Pubblicità

Ordina, al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, qualora 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 IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITÀ" 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.

Il sottoscritto professionista delegato, per il caso in cui la presente vendita sia andata deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta ai medesimi che sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura la somma di Euro 100,00 più accessori di legge, a titolo di contributo di pubblicazione, per ogni singolo lotto posto in vendita, in tempo utile e comunque non oltre 20 giorni dall'esperimento di vendita, per permettere 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 o dell'eventuale domicilio, come sopra indicato.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse dal delegato (Tel. 320/6059521 – negli orari di ufficio).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

Cuneo, 22 ottobre 2025

Il professionista delegato
Dott.ssa Stefania Marro