



TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione immobiliare n. 38/2023 R.G.E.I. – IBAN IT60H0200810290000107294775

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Fabrizio Testa, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, con studio a Savigliano in Corso Caduti per la Libertà 30, tel. 0172713518, mail avvocato@fabriziotesta.eu, pec fabrizio.testa@pecordineavvocatisaluzzo.it

AVVISA

di quanto segue:

Sommario

Data della vendita, termine per le offerte ed eventuale gara o prosieguo.....	1
Beni immobili.....	2
Provenienza.....	2
Stato conservativo e di occupazione.....	2
Formalità, vincoli e oneri, anche condominiali.....	2
Situazione urbanistica, catastale, edilizia ed energetica.....	2
Custodia e visite.....	3
Possesso dell'esecutato e liberazione.....	3
Condizioni della vendita.....	3
Offerte di acquisto.....	5
Presentazione.....	5
Contenuto.....	5
Allegati.....	6
Cauzione.....	7
Bollo.....	7
Istanze di assegnazione.....	7
Modalità di svolgimento della vendita.....	7
Saldo prezzo e altri adempimenti.....	8
Assistenza tecnica.....	9
Pubblicità.....	9
Informazioni finali.....	9

Data della vendita, termine per le offerte ed eventuale gara o prosieguo

Il giorno 16/12/2025 alle ore 15.30, presso il proprio studio a Savigliano in Corso Caduti per la Libertà 30, si procederà alla **vendita** telematica asincrona ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni di seguito indicati; nel caso di vendita senza incanto **deserta** o che comunque non abbia luogo, si convocano sin d'ora le parti nello stesso giorno e luogo, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

Il termine ultimo per la presentazione con modalità telematica delle **offerte** di acquisto è alla medesima ora del giorno lavorativo anteriore alla vendita.

Nel giorno e all'ora della vendita si procederà all'**esame** delle offerte e, subito dopo la

deliberazione sulle medesime, all'eventuale **gara** con modalità telematica, che durerà fino alla medesima ora del giorno successivo alla vendita.

Beni immobili

I beni oggetto della vendita, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e rinvio, consultabile sui siti *internet* <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.cuneo.it, www.giustizia.piemonte.it, sono i seguenti:

Lotto unico - piena ed intera proprietà in Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29

Prezzo base € 59.100 - Offerta minima € 44.325 - Rilancio minimo di gara € 1.000

*(per la presentazione dell'offerta e il rilancio in gara **non** sono consentiti importi con decimali)*

Bene N° 1 - Appartamento

Abitazione distribuita su due piani, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo collegate da una scala esterna, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 2, Categoria A3, Cl.1, Cons. 9,5, Superficie catastale 242 mq, Rendita € 421,95. Il fabbricato confina a nord ed a sud con il cortile di proprietà esclusiva; ad est confina con il mappale 217 del Foglio 44 di Racconigi, mentre ad ovest confina con il mappale 189 del Foglio 44 di Racconigi.

Bene N° 2 - Garage

Unità immobiliare destinata a garage, posta nel cortile comune, in prossimità dell'abitazione, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 3, Categoria C6, Cl. 1, Cons. 9,00 mq, Superficie catastale 11 mq, Rendita € 33,47. Il fabbricato confina con il cortile di proprietà esclusiva su sue lati, con il sub. 4 oggetto di perizia, per un lato e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

Bene N° 3 - Garage

Unità immobiliare destinata a garage, posta nel cortile comune, in prossimità dell'abitazione, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 4, Categoria C6, Cl. 1, Cons. 9,00 mq, Superficie catastale 11 mq, Rendita € 33,47. Il fabbricato confina con il cortile proprietà esclusiva su sue lati, con il sub. 3 oggetto di perizia, per un lato e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29

Unità immobiliare destinata a garage, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 5, Categoria C7, Cl.1, Cons. 90, Superficie catastale 67 mq, Rendita € 22,31. Il fabbricato confina con cortile proprietà esclusiva su sue lati, con il sub 3 (oggetto di perizia per un lato) e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

Provenienza

Atto di donazione Notaio Osella Paolo in data 30/10/2020, repertorio n. 82076/48104, trascritto in data 10/11/2020 ai numeri 6863/5325.

Stato conservativo e di occupazione

L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità. Attualmente l'immobile risulta abitato dalla parte esecutata ed dai suoi figli.

Formalità, vincoli e oneri, anche condominiali

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, quindi non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'unica parte in comune con gli altri subalterni in proprietà ed anch'essi pignorati, è il cortile. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Situazione urbanistica, catastale, edilizia ed energetica

Quanto alla situazione **urbanistica**, dalla verifica effettuate presso ufficio tecnico del Comune di

Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

Quanto alla situazione **catastale**, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Quanto alla situazione **edilizia**, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione è antecedente al 01/09/1967, non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici, l'immobile ha tutti i requisiti di abitabilità.

Quanto alla situazione **energetica**:

Bene N° 1 - Appartamento

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in muratura. I serramenti sono in legno e le finiture sono in idropittura. L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, ma privo della dichiarazione di conformità ai sensi della vigente normativa. L'immobile è dotato di cortile esclusivo. Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Bene N° 2 - Garage

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in cemento armato. E' privo di impianti. E' dotato di portone in legno. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Bene N° 3 - Garage

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in cemento armato. E' privo di impianti. E' dotato di portone in legno. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29

Struttura portante in muratura, tetto in legno con copertura in coppi. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Custodia e visite

Per visionare l'immobile, tramite il custode IFIR PIEMONTE I.V.G. s.r.l. (con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 0114731714, fax 0114730562) presso il Tribunale di Cuneo in Via Bonelli 5 a Cuneo (tel. 01711873923, mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it), gli interessati posso fare richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) nel dettaglio dell'inserzione, cliccando sul pulsante "Prenota visita immobile" in corrispondenza del bene d'interesse e compilando il relativo modulo.

Possesso dell'esecutato e liberazione

Il debitore e i suoi familiari non perdono il **possesso** del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 c. 3 c.p.c.) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 c. 9 c.p.c.). L'ordine di **liberazione** è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art. 560 c. 10 c.p.c., ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile. 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 ss. cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 c.p.c.

Condizioni della vendita

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali **differenze** di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono venduti **liberi** da trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Si avvisa 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. Gli immobili sono venduti **liberi** da trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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) e 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.

Eventuali **abusi** urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. 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. Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

Oneri e spese derivante dal trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente. In caso di

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". 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 c.p.c.

Offerte di acquisto

L'offerta presentata è **irrevocabile** ai sensi dell'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 dell'art. 586 c.p.c.

Presentazione

Le offerte di acquisto possono essere presentate **solo con modalità telematica** all'interno del portale www.astetelematiche.it del gestore Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e secondo le istruzioni ivi contenute, nel rispetto degli artt. 12 ss. D.M. 26.02.2015, n. 32.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – dovranno quindi formulare le offerte irrevocabili di acquisto, **personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma degli artt. 571 e 579 c. 3 c.p.c.**, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Si rimanda al "[Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica](#)", consultabile sul Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche") e ai relativi [video esplicativi](#).

Presentatore ed offerente devono coincidere a pena di inammissibilità dell'offerta.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, nei modi e nel termine indicati, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si intendono depositate 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, 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 (PEC), 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 (PECVT) ai sensi degli artt. 12, c. 4, e 13 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 c. 4 D.M. n. 32/2015).

Contenuto

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- i dati dell'**offerente**: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapiti; qualora il medesimo 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 D.M. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179 c.c., 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 soggetto non autonomo (interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno) l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una società o un altro ente, denominazione, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapiti;

- i dati della **procedura**: ufficio giudiziario presso il quale pende (Tribunale di Cuneo), numero e anno di ruolo generale (R.G. nnn/aaaa) indicati nell'intestazione, referente (professionista delegato avv. Fabrizio Testa), data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati del **lotto**: numero o altro dato identificativo;
- il **prezzo** offerto, che - a pena d'inefficacia dell'offerta - non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base (cfr. offerta minima sopra indicata), ed il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;
- i dati della **cauzione**: importo versato; data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato; codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della **casella** di posta elettronica certificata (PEC) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PECVT) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di **telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

Allegati

All'offerta devono essere allegati:

- **identità**: se l'offerente è persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale; se cittadino straniero, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del genitore che sottoscrive l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se non autonomo (interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno), copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi 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, se trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- **cauzione**: la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione di cui *infra*, da cui risulti il codice IBAN in epigrafe del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **agevolazioni**: 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 c. 7 D.M. 227/2015.
- **mutuo**: l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento **(10%)** del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La cauzione deve essere presentata mediante **bonifico** bancario con causale “*versamento cauzione*”, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN indicato nell'intestazione del presente avviso.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

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

Bollo

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 (<http://pst.giustizia.it>), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" (http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), seguendo le istruzioni indicate nel “[Vademecum per gli utenti](#)” o nel “[Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica](#)” reperibili sul predetto Portale.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero trasmesse a mezzo PEC al professionista delegato nel termine di **dieci giorni antecedenti** la data dell'udienza fissata per la vendita.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Modalità di svolgimento della vendita

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'ora dell'udienza di vendita telematica.

La **partecipazione** degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendovi 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. L'ufficio si riserva però di **non** far luogo ad **aggiudicazione** qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di più offerte tutte inferiori 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, anche in presenza di due o più offerte di identico importo. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla

partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La **gara** avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e la delibera sulle offerte, con modalità asincrona mediante rilanci di importo non inferiore al minimo sopra indicato per ciascun lotto, e terminerà il giorno successivo a quello in cui è stata avviata, all'ora sopra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 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.

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.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Saldo prezzo e altri adempimenti

Entro il termine di **giorni 90 dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà:

- versare a mezzo bonifico all'IBAN della procedura indicato nell'intestazione del presente atto il saldo del **prezzo**: in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- versare a mezzo bonifico all'IBAN della procedura indicato nell'intestazione del presente atto le **spese** di trasferimento, nella misura – salvo conguaglio – del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa o del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi: l'eventuale differenza tra le **spese** effettive di trasferimento a carico dell'acquirente (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e connesso rimborso spese generali) ed il 10 o 15% versato dall'aggiudicatario sarà restituita a quest'ultimo dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà;
- produrre un'autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 21/11/2007 n. 231 in materia di **antiriciclaggio**: in mancanza, il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art. 586 c.p.c. e la cauzione versata non sarà restituita.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un **credito derivante da mutuo fondiario**, entro il termine di 90 giorni 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, oltre alle spese di trasferimento predette del 10 o 15% salvo conguaglio e dedotta la cauzione, sarà versato al delegato nello stesso termine. A tal fine si invita l'istituto di credito fondiario 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.

In ogni caso, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, 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.

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 a mezzo bonifico all'IBAN della procedura indicato nell'intestazione del presente atto; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Assistenza tecnica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 15 alle ore 17:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415
- email: assistenza@astetelematiche.it

Pubblicità

Ordina al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, qualora non vi abbiano ancora provveduto:

- di versare sul conto corrente della procedura all'IBAN indicato nell'intestazione del presente atto quanto prima possibile e comunque, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine di 60 gg. prima della vendita fissato dal giudice, il contributo di € 100,00 più eventuali accessori, per ogni lotto posto in vendita e per ogni esperimento di vendita, per la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche (PVP); in difetto potrà procedere alla pubblicazione solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;
- di versare le somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita e con bonifico alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., nei tempi e modi che la stessa indicherà; la pubblicità commerciale sarà effettuata solo in caso di regolare pagamento dei precedenti adempimenti e solo online sui siti del gestore o collegati, salva tempestiva richiesta di quella ulteriore su quotidiani o periodici cartacei da parte del creditore procedente, cui compete anche il costo della piattaforma telematica di vendita del gestore prescelto.

Informazioni finali

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato.

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

Maggiori informazioni saranno fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse (tel. 0172713518, mail avvocato@fabriziotesta.eu).

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

Savigliano, 7 ottobre 2025

Il professionista delegato avv. Fabrizio TESTA