



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G.E. n. 38/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Eva Ellena (C.F. LLN VEA 76A49 I470J), con Studio in Manta (CN), Piazza Mazzini n. 7 (tel./ fax 0175.289637 – PEC: eva.ellena@pecordineavvocatisaluzzo.it), professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 38/2025, giusta ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Roberta BONAUDI in data 30.12.2025;

AVVISA

che il giorno **martedì 28 aprile 2026**, alle ore **15.00**, presso il suo Studio, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c., del seguente bene immobile:

Lotto Unico

Piena proprietà (1/1) sita in Comune Saluzzo, corso Ventisette Aprile n. 48, di un appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra), comprensivo di solaio posto al piano sesto (settimo fuori terra) e di cantina al piano primo interrato, facente parte di un edificio condominiale denominato "Palazzo Bisalta" di sette piani fuori terra e più precisamente:

- appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso, cucina e soggiorno in unico ambiente, tre camere, due bagni, una cabina armadio e un disimpegno, veranda e balcone; solaio, di pertinenza, composto da un unico locale, posto al piano sesto (settimo fuori terra) e cantina, di pertinenza, al piano interrato.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato collegato al teleriscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita tramite boiler elettrico, è presente l'impianto di climatizzazione.

Il condominio è dotato di ascensore comune.

CONFINI

L'immobile destinato ad appartamento confina con la proprietà di terzi a due lati, vuoto su corso Ventisette Aprile e vuoto su cortile condominiale.

Il solaio confina con proprietà di terzi a due lati, corridoio comune e vuoto su cortile comune.

La cantina confina con proprietà di terzi a due lati, corridoio comune e terrapieno verso corso Ventisette Aprile.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Saluzzo, Corso Ventisette Aprile n. 48 al Catasto Fabbricati:

- foglio 60 mappale 202 subalterno 54, categoria A/2, classe 4, consistenza, 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 136 - totale escluse aree scoperte mq. 135, rendita catastale 610,71 piano 2 (appartamento).

- foglio 60 mappale 202 subalterno 42 categoria C/2 classe 2 consistenza 14 mq, superficie catastale totale mq. 16, rendita catastale 24,58 piano 6 (solaio);

- foglio 60 mappale 202 subalterno 43 categoria C/2 classe 2 consistenza 12 mq superficie catastale totale mq. 18 rendita catastale 21,07 piano S1 (cantina).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il perito attesta che il certificato catastale risulta intestato all'esecutato e che il fabbricato risulta essere accatastato.

Relativamente all'appartamento che risulta attualmente censito al catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo al foglio 60 mappale 202 subalterno 54 categoria A/2 classe 4 vani 5,5 rendita 610,71, è stata presentata dal perito estimatore la variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Cuneo, inviata in data 15/01/2026 con protocollo CN0010905; tale variazione si è resa necessaria per la rappresentazione grafica corretta.

In precedenza il perito estimatore aveva presentato la variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Cuneo, inviata in data 13/10/2025 con protocollo CN00219417 e approvata in data 14/10/2025, tale variazione si è resa necessaria per la rappresentazione grafica corretta, eliminando il tramezzo di divisione tra bagno e antibagno e indicando la veranda sul lato nord.

In precedenza l'immobile era censito al catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo al foglio 60 particella 202, subalterno 41, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita 610,71.

In precedenza, i subalterni 41, 42 e 43 della particella n. 202 del Foglio 60 derivano dall'originario subalterno 11, giusta le risultanze della denuncia di variazione numero 42653.1/2023 presentata in data 7 aprile 2023, in atti dalla stessa data.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato dall'esecutato.

TITOLI EDILIZI E DIFFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia 93/1960 del 11/01/1960 costruzione del fabbricato;

Concessione edilizia 109 del 22/03/1960 variante;

Abitabilità n. 93/1960 del 22/12/1961;

Dia 99/25 del 10/03/1999 manutenzione straordinaria condominiale;

Dia 2000/144 del 12/09/2000 adeguamento impianto elettrico condominiale;

Dia 2002/128 manutenzione straordinaria condominiale;

PdC 69/2011 del 28/04/2011 autorizzazione per posa tende e targhette condominiali;

EL 12/79 del 20/06/2012 manutenzione straordinaria condominiale.

L'appartamento posto in vendita è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

Cila 22/233 del 10/07/2023 ristrutturazione e modifiche planimetriche.

Il perito estimatore riferisce che, dai sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Saluzzo e presso l'immobile oggetto di esecuzione ed in seguito al rilievo del fabbricato, si evince che la situazione esistente è parzialmente difforme alla CILA 22/233 presentata in data 10/07/2023 in quanto è presente una veranda posta sul balcone lato nord prospettante il cortile condominiale e non è stato realizzato l'antibagno.

Tali difformità edilizie potranno essere oggetto di sanatoria tramite la presentazione di pratica SCIA, per cambio di destinazione d'uso da balcone a veranda, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di circa € 1.000 e con oneri professionali stimati di circa € 2.000

Il perito estimatore precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

Per quanto detto sopra il medesimo stima un costo prudenziale di oneri di sanatoria comprensivi delle prestazioni professionali necessarie di **€ 3.000.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

1) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 14.11.2024 ai numeri 7804/827, per l'importo totale di euro 75.000 (settantacinquemila);

2) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 24.12.2024 ai numeri 9160/982, per l'importo totale di euro 75.000 (settantacinquemila);

3) Pignoramento immobiliare, trascritto in data 27.02.2025 ai numeri 1290/1045;

4) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 03.07.2025 ai numeri 4948/579, per l'importo di euro totale di euro 40.000 (quarantamila);

5) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 16.07.2025, ai numeri 5264/621, per l'importo totale di euro 40.000 (quarantamila);

6) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 05.08.2025 ai numeri 5874/706, per l'importo totale di euro 70.000 (settantamila);

7) Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 22.09.2025 ai numeri 6611/795, per l'importo totale di euro 30.000 (trentamila).

Le formalità gravano sui beni immobili indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura in oggetto e quindi, in sede di decreto di trasferimento, verranno cancellate a spese della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alla parte esecutata in piena ed intera proprietà in seguito di atto di compravendita per rogito notaio CAPPELLA Paola di Saluzzo in data 20.06.2022, Repertorio n. 7708/5876, debitamente registrato a SALUZZO il 23.06.2022 ai numeri 5033/3932 dai signori B. G. B., B. B. e B. L.

Ai signori B. G. B., B. B. e B. L. i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti in forza di dichiarazione di successione di T. D., presentata all'Agenzia delle Entrate di Saluzzo in data 23.10.2015 ed ivi annotata al n. 796, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Saluzzo in data 17.12.2015 ai numeri 7574/6016, previa accettazione tacita, trascritta a Saluzzo in data 01.08.2016 ai numeri 5200/3985.

Alla dante causa T.D. i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti in forza di atto di acquisto, quanto al diritto di nuda proprietà, a rogito notaio Elio Quaglia di Saluzzo in data 14.03.1991, repertorio n. 6109/1032, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, in data 22.03.1991, ai numeri 1884/1490, dai genitori T.G. e M.A., con riserva del diritto di usufrutto generale vitalizio e successive riunioni di usufrutto in morte del padre T.G. e della madre M.A.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica Codice Identificativo APE 2025 213625 0096 del 14.10.2025, valido fino al 14.10.2035 (Classe D).

ALTRE INFORMAZIONI

L'appartamento così come la cantina e il solaio, fanno parte del condominio denominato "Palazzo Bisalta" e l'amministratore condominiale ha trasmesso le seguenti informazioni:

- le spese per amministrazione, assicurazione immobile, adempimenti fiscali, bancarie, contratti di certificazione impianti, contratti di manutenzione ascensore, nel 2024/25, sono state di € 501,65 (cinquecentouno/65);
- che non esistono opere di natura straordinaria ad oggi deliberate e non concluse;
- che esiste un contratto con la ditta ENERGY WAVE di cessione del credito per lavori di insufflaggio eseguiti dalla ditta stessa nel 2021 relativamente al quale è stata pagata nel 2024/25 la quinta (delle dieci rate). La quota a carico dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a € 51,03 (cinquantuno/ 03);
- che alla data odierna, relativamente agli ultimi due anni, come si evince dal bilancio consuntivo 24/25 il debito verso il Condominio Bisalta, dell'immobile oggetto di esecuzione ammonta a € 453.35 (quattrocentocinquantatre/35), totalmente riferito all'ultimo anno 24/25,
- che non esistono cause in corso o procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 277.000,00

(Euro DUECENTOSETTANTASETTEMILA)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ex art. 571, 2° comma, c.p.c.): € 207.750,00

Aumento minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

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 (@mail: richiesteviste.cuneo@ivgpiemonte.it – tel.: 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda de bene – tasto Prenota Visita).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa il debitore ed i suoi familiari che non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze, sino al decreto di trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge.

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. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 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 o 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 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, 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.

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

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 relativa all'anno in corso e a quello precedente"*.

Si rimanda alla relazione di stima in atti, che dovrà essere consultata dall'offerente, pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

In considerazione della modalità di vendita scelta (Vendita asincrona ex art. 24 D.M. 26/2/2015, n. 32), gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato), ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 571 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto telematica deve essere depositata, unitamente alla documentazione allegata, **entro le ore 12:00 del giorno 27.04.2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaalpvp.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, deve essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta 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).

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

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario competente (**Tribunale di Cuneo**); del professionista delegato (**avv. Eva Ellena**), del numero della procedura esecutiva (**R.G.E. n. 38/2025**), del numero o altro dato identificativo del lotto (**lotto 1 unico**);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo base (ovvero all'offerta minima di **€ 207.750,00**);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- d) le complete generalità dell'offerente, e precisamente:
 - o **per le persone fisiche**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o la partita Iva, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito @mail (obbligatoriamente **PEC in caso di offerta telematica**) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città: in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dai genitori o da chi ne ha la tutela, 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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'U.E.**, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art. 13, comma 4, DM 32/2015);

- **per le società ed altri enti**: denominazione della società e ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e/o partita Iva, recapito telefonico e indirizzo PEC.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura. Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di € 16,00, effettuabile accedendo al servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "*Manuale per la presentazione dell'offerta telematica*";
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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..

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 Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2025 R.Es. al seguente IBAN: **IT 18 F 02008 46771 000107392713**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 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.

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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI 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'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.**

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

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara tra gli offerenti sulla offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente) pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

L'Ufficio si riserva 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 di importo inferiore al prezzo base**, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle

ore 17.00 dello stesso giorno.

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.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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 versata;
- 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.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'*hardware* e del *software* del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione, dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO DEL PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'Iva se dovuta, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e connesso rimborso spese generali sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione** (ovvero nei termini indicati nell'offerta) con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 18 F 02008 46771 000107392713.**

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, 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 dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine. Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli 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 a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Come previsto dall'art. 585, comma 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; in caso di revoca dell'aggiudicazione, e somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza

aggravio di spese per la procedura.

Come previsto dall'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D. lgs. 21/11/2007 n. 231. In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il Giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art. 586 c.p.c. e la cauzione versata non sarà restituita.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.: il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 18 F 02008 46771 000107392713**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% qualora l'aggiudicatario si avvalga dei benefici fiscali "prima casa"), per le spese di trasferimento della proprietà, salvo integrazione in caso di necessità. La differenza tra la somma versata e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento del bene aggiudicato.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero presentate presso lo Studio del 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 a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

ASSISTENZA TECNICA

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.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Manta (CN) Piazza Mazzini n. 7,



anche in modalità telematica, **per il giorno 28 aprile 2026 ore 15.00 e seguenti**, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione, per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c.

DAATTO

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati;

che, ai sensi dell'art. 409 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali e periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica (www.astetelematiche.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita.

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet), nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita.

All'uopo si invita il creditore procedente a comunicare entro 60 giorni prima della vendita, se intenda avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, precisando che, in caso affermativo e salvo diverse indicazioni, lo standard prescelto è il numero 1.

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 LIBERTA', LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: “SPESE DI PUBBLICITA” e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

ORDINA ALTRESI'

al creditore procedente di versare sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 18 F 02008 46771 000107392713** – ovvero di trasmettere al professionista delegato la relativa ricevuta telematica di pagamento – il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di **€ 100,00 per ogni lotto posto in vendita** (e così in totale € 100,00), **quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita.**

AVVERTE

il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti che:

- **il mancato versamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura** a sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- in assenza di versamento il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;

- nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, in Manta, Piazza Mazzini n. 7, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico (0175289637).

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

Manta, 19 gennaio 2026

Il Professionista delegato
avv. Eva Ellena