

Il professionista delegato
Avv. ANDREA NASO
Tel. 0174.086207 Fax 0174.080182
Pec: andrea.naso@ordineavvocatimondovi.eu

Esec. immobiliare n. 55/24 R.G.
G.E. Dr. Paola Elefante



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 55 /2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 *BIS* C.P.C.

***** ****

Il sottoscritto Avvocato Andrea Naso, C.F. NSA NDR 82B09 E290H, con studio professionale in Ceva (CN), Via Sauli n. 7, professionista delegato alle vendite relative all'esecuzione immobiliare n. 55 /2024 R.G.E. giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. Natalia Fiorello il 17.10.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25.11.2025 alle ore 15.00** presso il suo studio sito in Ceva (CN), Via Sauli n. 7, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, come per legge, saranno cancellate a cura e spese della procedura. **Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvo quanto previsto dal sesto comma dell'art. 560 c.p.c., e, 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 dell'art. 560 comma 6 c.p.c.**

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 del seguente bene immobile sito in Barge (CN), Via Saluzzo n. 30, in particolare di una abitazione rurale elevata su tre livelli composta:

- al piano seminterrato da ampio vano cantina e locale tecnico;
- al piano terreno da locale autorimessa ed appartamento costituito da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo;
- al piano primo da appartamento costituito da ingresso su disimpegno, soggiorno-cucina, tre camere, bagno, terrazzo e balconi.

Dati catastali:

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Barge (CN) al:

- Fg. 47, part. 291, sub. 2, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 130,15;
- Fg. 47, part. 291, sub. 3, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 204,52;
- Fg. 47, part. 291, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, consistenza 26 mq, rendita € 61,77;

COERENZE

mappali 25, 30, 35, 290, 292, strada vicinale del fg. 47;

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 del seguente bene immobile sito in Barge (CN), Via Saluzzo n. 30, in particolare di fabbricati strumentali composti:

- Corpo di fabbrica di antico impianto (ante 1967) elevato su due livelli fuori terra e costituito al piano terreno da porzione di stalla destinata all'allevamento dei suini con stabulazione apposta in pianta rettangolare di superficie commerciale pari a mq. 110 circa, in pessimo stato manutentivo ed oltre più locali, al momento del sopralluogo, in disuso, di superficie pari a mq. 110, al piano primo da fienile e locali deposito al momento in disuso e non praticabili viste le pessime condizioni, di superficie complessiva pari a mq. 220;
- Corpo di fabbrica anch'esso di antico impianto (ante 1967) costituito da due grandi locali deposito di superficie commerciale pari a mq. 170;
- Corpo di fabbrica costituito da stalla destinata all'allevamento dei suini con tettoia di pertinenza, il tutto realizzato negli anni '80 e misura una superficie commerciale pari a mq. 330;
- Corpo di fabbrica costituito da stalla destinata all'allevamento dei suini, con locali di pertinenza, che misura una superficie commerciale pari a mq. 380.

Dati catastali:

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Barge (CN) al:

- Fg. 47, part. 291, sub. 5, cat. D/10, rendita € 1.946,00;
- Fg. 47, part. 292, sub. 1, cat. D/10, rendita € 934,00;

COERENZE

mappali 25, 30, 35, 290, 292, strada vicinale del fg. 47;

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 del seguente bene immobile sito in Barge (CN), Via Saluzzo n. 30, in particolare di un terreno agricolo.

Dati catastali:

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN) al:

- Fg. 47, part. 290, frutteto, cl. 3, mq. 4.889, reddito dominicale € 118,67, reddito agrario € 47,97;

COERENZE

mappali 185, 37, 292, 291, 35, 34, 190, strada vicinale del fg. 47;

Diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 del seguente bene immobile sito in Barge (CN), Via Saluzzo n. 30, in particolare di un terreno a bosco.

Dati catastali:

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN) al:

- Fg. 51, part. 252, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.680, reddito dominicale € 3,46, reddito agrario € 0,83.

COERENZE

mappali 250, 251, 253 del fg. 51;

STATO DI POSSESSO

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato, dal coniuge e dai due figli.

Si precisa che tutti gli immobili oggetto di perizia con la sola eccezione del bosco censito al Fg. 51 mapp. n. 252 risultano concessi in locazione alla figlia dell'esecutato al canone complessivo pari a 12.000,00 €/anno.

L'esecutato ha fornito la copia di un "Contratto di Affitto di Fondo Rustico" stipulato con la figlia Minetto Elisa in data 24/10/2022 avente durata di 15 anni e quindi con scadenza il 10/11/2037. Tale contratto non risulta essere stato sottoscritto alla presenza di associazione di categoria e non risulta registrato (si precisa però che è ammessa la non registrazione dei contratti di affitto riguardanti immobili concessi in affitto ad un giovane imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni).

PROVENIENZE

Fg. 47 n. 291 sub. 2-3-4-5, Fg. 47 n. 292 sub. 1 e Fg. 47 n. 290:

- Atto di compravendita notaio Tullio Silvestri del 28/02/1974 rep. 654/342, trascritto il 22/03/1974 n. 1712/1466;
- Atto di compravendita notaio Tullio Silvestri del 19/02/1988 rep. 18646, trascritto il 17/03/1988 n. 1524/1217; successione Minetto Antonio registrata all'Agenzia Entrate Saluzzo il 14/12/2012 n. 981/9990, trascritta il 30/12/2016 ai nn. 8943/6838;
- Atto di donazione e divisione notaio Paschetta Mauro del 13/01/2014 rep. 106832/12453, trascritto il 24/01/2014 n. 605/489;
- Atto di rinuncia notaio Carlo Arese del 03/08/2016 rep. 37869/8666, trascritto il 08/08/2016 n. 5521/4233;

Fg. 51 n. 252:

- Atto di donazione e divisione Notaio Paschetta Mauro del 13/01/2014 rep.

106832/12453, trascritto il 24/01/2014 n. 605/489;

- Atto Notaio Tullio Silvestri del 23/11/2010 rep.49463, trascritto il 10/12/2010 n. 6166/8379;

- Atto di divisione Notaio Carlo Arese del 18/02/1994 rep.19719, trascritto il 16/03/1994 n. 1810/1407;

REGOLARITÀ URBANISTICA

La costruzione degli immobili costituenti il lotto (LOTTO 1) è stata autorizzata in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi: relativamente all'abitazione RURALE: - Licenza Edilizia n. 351/G del 04/04/1980 relativa a costruzione di abitazione rurale (abitabilità del 07/08/1985); - Concessione edilizia n. 4140/G del 15/11/1994 relativa a trasformazione di parte del magazzino al piano terreno in abitazione rurale; relativamente ai beni strumentali: Il vecchio corpo di stalle e portico risulta ante'67. Per le altre porzioni immobiliari i provvedimenti risultano essere: - Concessione edilizia n. 620/G del 05/06/1981 relativa a costruzione di stalla; Concessione edilizia n. 868/G del 30/08/1982 relativo ad ampliamento stalla; Dia 2006/21 del 09/03/2006 relativa a demolizione di vecchio fabbricato desueto; Permesso di Costruire n. 6975 del 04/11/2013 relativo a trasformazione di locali esistenti per cambio tipologia di allevamenti da sanati a lattonzoli su lettiera - Pratica Sportello Unico n. 323/2013. Permesso di Costruire in variante n. 6975/2016 del 18/05/2016 relativo a variante a Pdc n. 6975 del 04/11/2013 per trasformazione di locali esistenti per cambio tipologia di allevamenti da sanati a lattonzoli su lettiera - Pratica Sportello Unico n. MNT LVI73P09 G674Z-28072015-1059 – Autorizzazione Paesaggistica n. 2016/11 del 18/05/2016. Permesso di Costruire n. 5899 del 25/08/2004 relativo a trivellazione di pozzo su Foglio 47 n. ex 180 ora 291.

REGOLARITÀ CATASTALI

ABITAZIONE RURALE Fg. 47 n. 291 sub. 2-3-4 Sono state rilevate le seguenti difformità: - mancata indicazioni di finestra nel bagno nel piano terreno; mancata indicazione della scala e vano cantina al piano seminterrato sul lato est.

FABBRICATI STRUMENTALI (Fg. 47 n. 291 sub. 5 e Fg. 47 n. 292 sub. 1) Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A (vedasi perizia) - mancata indicazione di finestra nel locale stalla (regolarmente autorizzata); lievi difformità di tramezzatura interna dei locali in pianta posti a sud (regolarmente autorizzata); CORPO B (vedasi

perizia) - mancata indicazione di due finestre; Trattasi di lievi difformità che non incidono sulla rendita catastale per cui non si ritiene necessario redigere una variazione catastale; in caso si ritenesse di procedere comunque alla presentazione di tale pratica la spesa stimata è quantificabile in circa €. 500,00/600,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali di cui al Fig. 47 nn. 290-291 e 292 ricadono: - in “aree agricole” soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC; in “fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione; in area sottoposta a vincolo paesaggistico; in area “classe II4 – porzioni di territorio edificate e non edificante nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate alla attività del reticolo idrografico minore, da attraversamenti sotto dimensionati e dalla possibile inondazione per collasso dei bacini artificiali – è vietata la realizzazione di piani interrati. Le aree rientranti in questa sotto classe vanno sottoposte a piano di Protezione civile”, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione. Il mappale di cui al Fig. 51 n. 252 ricade: in “aree agricole montane” soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione; in “fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione; in area sottoposta a vincolo paesaggistico; in area “Classe IIIa2 – porzioni di terreno inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree dissestate, potenzialmente dissestabili, ad acclività elevata ecc...) – inedificabili, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di attuazione; in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

L'immobile viene posto in vendita al **prezzo base di Euro 100.000,00 (Euro centomila),**

Offerta minima: Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimi di gara: € 3.000,00.

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.

LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI

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

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, sito del gestore.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - possono formulare le offerte irrevocabili di acquisto con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita 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". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 24 novembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). 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. 55/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo al seguente IBAN: IT 86 V 02008 46350 000107260528, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 55/2024 R.G.E., indicazione del Lotto per il quale viene formulata l'offerta (LOTTO 1), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione **(al netto degli eventuali oneri bancari)** sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il

portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte, dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 15:00 (e seguenti) del 28 novembre 2025, terzo giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state

offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

*** **

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 e ss 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 90 giorni, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>. Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG srl (c.f. VGNLNZ67P02L219E), con sede legale in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011 4731714, e -mail: immobiliari@ivgpiemonte.it, sito web: www.ivgtorino.it. Gli interessati possono contattare l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita (ivi compresa la perizia) e concordare i tempi dell'eventuale visita agli immobili ai seguenti recapiti: mail: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it, tel. 0171 1873923 ovvero per la consultazione degli atti e informazioni sulle modalità della vendita presso lo studio

del professionista delegato, Avv. Andrea Naso, in Ceva (CN), Via Sauli n. 7 (Tel. 0174.086207 Fax 0174.080182; mail: avv.naso@live.it; pec: andrea.naso@ordineavvocatimondovi.eu).

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:

- 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 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

*** **

Ceva, 16.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Naso