

**TRIBUNALE DI CUNEO**

Procedura esecutiva n. 58/2022 R.G.E.  
Promossa da BANCA ALPI MARITTIME SCPA  
Credito ceduto a AURORA 2023 SPV SRL

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Isoardi Anna, CF SRDNN75M46D205T, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/12/2022 nel procedimento esecutivo n. 58/2022 R.G.E., rinnovato il 05/03/2025 a norma dell'art. 490 c.p.c. per la vendita dei seguenti beni:

**in Comune di Scagnello (Cn)**

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato** - ubicato a Scagnello (CN) in località Astirezzi – composto da:

Fabbricato residenziale al piano primo, locali accessori a piano terra e terrazza. In particolare:

PIANO TERRA: n. 3 vani Sgombero, n. 2 vani Cantina, Porticato, Disimpegno, Ripostiglio e W:C, oltre n. 3 aree esclusive, di cui una in aperte occupata dalla strada pubblica; PIANO PRIMO: Cucina, Bagno, Disimpegno, n. 2 camere, Sgombero e Terrazza

Il fabbricato è posto in un nucleo rurale di remota costruzione, a circa un chilometro dal concentrico e a circa 18 km dalla Città di Ceva. Beni insistono tutti sul versante prospiciente la Valle Mongia, che dal concentrico Comunale degrada verso la fondovalle attigua al Fiume Mongia.

Identificato al **catasto Fabbricati**

**fg. 8 part. 542 sub. 1, Categoria A/4 Cl. 2, Vani 7, Rendita 115,28;**

**fg. 8 part. 543 sub. 1, AREA URBANA - CORTE DEL MAPPALE 542 SUB 1, mq. 38**

**al catasto Terreni**

**fg. 3 part. 134, SEMINATIVO CL. 3, mq. 1.345, R.D.: Euro 1,74, R.A.: 3,13;**  
**fg. 3 part. 135, CASTAGNETO DA FRUTTO CL. 4, mq. 5.142, R.D.: Euro 2,92, R.A.: 2,12;**  
**fg. 3 part. 136, BOSCO CEDUO, CL. 2, mq. 3.539, R.D.: Euro 2,19, R.A.: 0,91;**  
**fg. 3 part. 137, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 4, mq. 6.547, R.D.: Euro 3,72, R.A.: 2,70;**  
**fg. 3 part. 138, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 972, R.D.: Euro 1,25, R.A.: 2,26;**  
**fg. 3 part. 139, PRATO IRRIGUO, CL. 2, mq. 1.210, R.D.: Euro 5,31, R.A.: 3,75;**  
**fg. 4 part. 55, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 3.343, R.D.: Euro 4,32, R.A.: 7,77;**  
**fg. 4 part. 56, PRATO, CL. 4, mq. 1.349, R.D.: Euro 0,70, R.A.: 1,39;**  
**fg. 4 part. 117, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.650, R.D.: 2,98, R.A.: 1,36;**  
**fg. 4 part. 349, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.240, R.D.: 2,24, R.A.: 1,02;**  
**fg. 4 part. 167, PASCOLO, CL. U, mq. 321, R.D.: 0,33, R.A.: 0,27;**  
**fg. 4 part. 178, FABBRICATO DIRUTO, mq. 29;**  
**fg. 4 part. 180, FABBRICATO DIRUTO, mq. 16;**  
**fg. 4 part. 440, PRATO, CL. 2, mq. 945, R.D.: Euro 1,46, R.A.: 1,71;**  
**fg. 4 part. 442, VIGNETO, CL. 2, mq. 1.150, R.D.: Euro 4,16, R.A.: 5,05;**  
**fg. 4 part. 445, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;**  
**fg. 6 part. 140, BOSCO CEDUO, CL. 1, mq. 3.718, R.D.: Euro 3,07, R.A.: 1,15;**  
**fg. 8 part. 173, SEMINATIVO, CL. 2, mq. 1.756, R.D.: Euro 3,63, R.A.: 4,08;**  
**fg. 8 part. 235, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;**  
**fg. 8 part. 540, PRATO, CL. 2, mq. 179, R.D.: Euro 0,28, R.A.: 0,32;**

Confini immobile:

foglio 3, mappali: 134, 135, 136, 137, 138 e 139, in unico corpo, posti alle coerenze: Fiume Mongia, particelle: 140, 141, 255, 142, 144, 49, 146, 148, 147, 227 e 251;

foglio 4, mappali: 55, 56, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada pubblica, particelle: 23 e 57;

foglio 4, mappali: 117 e 349, in unico corpo inframezzato da strada pubblica, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 112, 345, 114, 18, 119 e 351;

foglio 4, mappali: 167, 440, 442 e 445, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 172, 443, 441, 444, 165, 166 e 183;

foglio 4, mappale: 178, posto alle coerenze delle particelle: 175, 177, 181 e 357;

foglio 4, mappale: 180, posto alle coerenze delle particelle: 179, 181 e 357;

foglio 6, mappale: 140, posto alle coerenze delle particelle: 222, 101, 110, 105 e 100;

foglio 8, mappale: 173, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 157, 158, 519, 518, 174 e 172;

foglio 8, mappale: 235, posto alle coerenze, di Strada Pubblica, Fiume Mongia e delle particelle: 232, 233, 234, 26 e 237;

foglio 8, mappale: 540, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 140, 352, 130 e 541;

foglio 8, mappali 542 e 543, formanti unico corpo, posto alle coerenze: Strada Pubblica a due lati e particelle 133, 137 e 384.

**Al prezzo base di  
Euro 25.200 €  
(Euro venticinque mila duecento)**

### **Disciplina edilizia**

Dalla perizia estimativa del CTU incaricato risulta che:

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967, pertanto la volumetria e la superficie coperta, nel loro complesso, risultano legittime.*

*L'immobile è stato soggetto alle seguenti autorizzazioni posteriori all'anno 1967:*

- *Autorizzazione Edilizia del 09/08/1983, per esecuzione intonaco esterno;*
- *Concessione Edilizia n. 3/85 del 07/05/1985 per apertura finestra;*
- *Concessione Edilizia n. 6/95 del 11/07/1995, per Esecuzione Autorimessa;*
- *Concessione Edilizia n. 7/95 del 11/07/1995, per Ristrutturazione Immobile;*

*Le opere autorizzate con le Concessioni Edilizie nn. 6/1995 e 7/1995 presentano difformità, rispetto a quanto eseguito, riferite a piccole modifiche della distribuzione delle murature e non esecuzione di scala esterna prevista nel progetto approvato.*

*Le differenze indicate, potranno essere sanate e regolarizzate, previa presentazione all'ufficio comunale competente di S.C.I.A. in Sanatoria e al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 06/06/2011 n° 380.*

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecuneo.astegiudiziarie.it](http://www.tribunalecuneo.astegiudiziarie.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e a cui si rinvia.

### **AVVISA**

che il **18 settembre 2025 dalle ore 10,00** presso il proprio studio in Cuneo (Cn), Via P.C. Boggio n. 41, procederà alla

#### **vendita con asta sincrona,**

mediante vendita telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) degli immobili 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, alle seguenti condizioni e modalità.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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 sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

#### Disposizioni comuni alle modalità di vendita

**L'immobile e i terreni vengono posti in vendita per l'intera proprietà e alla data del presente avviso, risultano occupati.**

**LOTTO UNICO:** Prezzo base: € 25.200 (Euro venticinquemila duecento).

Offerta minima: € 18.900 (Euro diciottomila novecento), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000 (Euro mille)

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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 17/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovverosia 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.

#### 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 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata su apposito modulo, 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. 58/2022 R.E. Immobiliari al seguente IBAN IT91C0200810290000106629504 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. "58/2022" R.G.E., lotto UNICO 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.

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](http://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](http://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](http://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.**

Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona 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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

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.



Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico e precisamente nella misura del 10% in caso di ipotesi aggiudicazione di prima casa e nella misura del 15% per tutti gli altri casi, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

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, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

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. 58/2022 R.E.Imm."; 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, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

A tal proposito, nei cinque giorni successivi a quello in cui l'aggiudicazione sarà definitiva, l'istituto mutuante dovrà depositare, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale vengano indicati sia l'ammontare del suo credito per semestralità scadute, accessori e spese (per la eventualità che l'aggiudicatario decida di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 41 n. 5 D. lgs. 1/9/1993 n. 385), sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'eventualità che l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà concessagli dal citato art. 41 n.5), e venga precisato a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al predetto articolo.

**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.



## **Richieste visite**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG SRL, CF (VGNLN267P02L219E con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (Email [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) Tel.: 011-4731714 fax 011-4730562),

## **Supporto tecnico**

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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it);
- mediante pubblicità sui giornali e periodici ai sensi dell'art. 490 c.3 cpc se richiesto dal creditore precedente.

In questo ultimo caso, il creditore precedente provvederà al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi della data fissata per la vendita sincrona.

**Si precisa all'uopo che lo standard prescelto è il numero 2.**

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

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

## **CONVOCA**

Sin d'ora le parti avanti a sé per lo stesso giorno e luogo, in esito alla vendita sincrona, per ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

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

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il custode e presso il professionista delegato (tel. 0171-66324 oppure [anna@studioisoardi.net](mailto:anna@studioisoardi.net)).

Cuneo, 22/07/2025

Il professionista delegato  
Dott.ssa Anna Isoardi