

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA PAOLA ELEFANTE
PROCEDURA ESECUTIVA N.6/2025 R.G.E.**

CUSTODE GIUDIZIARIO IFIR PIEMONTE – DELEGATO- AVV. SIMONA MELLANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3° ESPERIMENTO

L'Avv. Simona Mellano, Professionista Delegato, con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n. 4, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 11/03/2025, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c, visto il DM 32/2015

AVVISA CHE

che dal giorno 10 marzo 2026 alle ore 11.00 e fino al giorno 12 marzo 2026 ore 12.00 in caso di gara, presso il proprio studio sito in Cuneo (CN), Piazza Galimberti n.4, procederà alla

vendita telematica asincrona

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto 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.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Appartamento ubicato a Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2

Si tratta di un appartamento facente parte del Condominio VIA MARCONI 8 composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi in piano secondo e da locale cantina in piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata vicino alla zona centrale del Comune di Lesegno (CN), dotata di tutti i principali servizi.

Dati catastali: identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lesegno al a) Fg. 6, Part. 964, Sub. 37, Categoria A4, classe 3, vani 5.5, sup. cat. 99,00 mq, Rendita €.99,06, piano S1-2

Confini:

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : muri perimetrali dello stabile, vano scale, altra ditta (foglio 6 particella 964 sub.36), muri perimetrali dello stabile.

Stato detentivo del bene: L'immobile risulta essere occupato dal debitore. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.

APE: N. 2025 201392 0021 valido fino al 16/05/2035 – classe energetica G

Destinazione Urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona ARCIE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del PRGC (articolo 4.2.3.) allegate alla relazione peritale.

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

1) Concessione Edilizia n.5b rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 24/03/1978;

2) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 06/10/1980.

Regolarità catastale: Si precisa che il fabbricato "C" (CONDOMINIO VIA MARCONI 8) non risulta essere stato correttamente inserito nella mappa catastale, pertanto dovrà essere presentato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Catastro Terreni) un nuovo tipo mappale di aggiornamento.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento.

Vincoli a carico dell'aggiudicatario: secondo quanto riportato dal CTU, le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli non possono essere cancellate: a) ipoteca legale trascritta il 23/05/2007 ai nn.863/4916 quota

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



di 1/2 in quanto è stata trascritta successivamente alla trascrizione del Decreto di trasferimento del Tribunale di Mondovì avvenuta il 24/04/2007, e pertanto quando il debitore non era più proprietario della quota di 1/2 dell'immobile;

- divisione giudiziale trascritta il 04/07/2017 ai nn.3681/4851.

L'ipoteca citata nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23 aprile 1998 repertorio n.93.035 è stata impossibile ricercarla, in quanto non ci sono riferimenti.

Spese condominiali: L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : ammonta a € 888,08 relativo alla chiusura dell'esercizio 2023/2024, il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.

Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. IANNELLO Francesco con studio in Ceva (CN) in Piazza Vittorio Emanuele II n.12.

Valore di stima del Lotto N.1: €.25.000,00



Prezzo base e prezzo minimo del Lotto

Il Lotto unico (appartamento e cantina) viene posto in vendita al prezzo base di **14.500 (quattordicimilacinquecento)** con offerta minima di **€.10.600 (diecimilaseicento)**; il rilancio minimo in caso di gara è fissato in **€.1.000 (due mila)**. 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

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA VENDITA:

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. 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 09/03/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 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 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 è irrevocabile (salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.).



2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: L'offerta in bollo¹ deve contenere i seguenti dati:

- 1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso in cui il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta); residenza, domicilio, recapito telefonico; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerta sarà inammissibile qualora sia corredata da un assegno o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13) 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;³.
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: All'offerta deve essere allegata la seguente documentazione (in formato PDF o P7M con dimensione massima di 25Mb, se l'offerta è presentata in via telematica) nella stessa busta che contiene la domanda di partecipazione:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di

¹ Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) 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;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) 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 del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura (EI 06/2025 TRIBUNALE, IBAN IT 50 P 02008 10290 000107338793 la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente ovvero non si presenti il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'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.

Unica offerta. In caso di presentazione di una sola offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Gara: 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 avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 10/03/2026 seguito apertura delle buste al 12/03/2026, ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 ma solo per un massimo di 5 (cinque) prolungamenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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..

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 dicembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante,

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura (IT 50 P 02008 10290 000107338793) una somma, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione qualora egli intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa oppure pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi, per le spese di trasferimento della proprietà (imposta di registro, voltura ed ogni altra spesa inerente e conseguente, salvo integrazione in caso di necessità, ivi compreso il rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio; la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Laddove, seguito disposizione di nuova vendita, venga ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

È facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di cui sopra, onde conseguire più celermemente l'emissione del decreto di trasferimento.

Sotto la propria responsabilità è, inoltre, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007, come previsto dall'art. 585 comma 4 c.p.c. il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

11. ELEZIONE DI DOMICILIO: L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Cuneo ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria.

Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Il Professionista delegato segnala ai creditori che è loro onere provvedere al versamento delle spese di pubblicazione sul PVP e della pubblicità commerciale di cui all'art.490, 2^e e 3^o comma c.p.c., tramite la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, e **invita i creditori** a provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale sopra disposta nel termine perentorio di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale “SPESE DI PUBBLICITÀ” e specificazione del N. DI PROCEDIMENTO E ANNO.

Il presente avviso viene altresì pubblicato sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it.

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

IL PROFESSIONISTA DELEGATO RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che 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;

c) che 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che le spese di registrazione, trasferimento e voltura e ogni altra inerente e conseguente al decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'incanto ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.



Avv. Simona Mellano
Piazza Galimberti 4
12100 Cuneo – CN



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

1) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; in particolare per la vendita, il gestore Aste Giudiziarie in Linea Spa offre sul portale www.astetelematiche.it per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita, un servizio di assistenza che potrà essere contattato ai recapiti indicati sulla pagina <http://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c. che, nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse offerte non siano efficaci ex art. 571 c.p.c., ovvero la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, viene disposta la comparizione delle parti avanti a sé per lo stesso giorno e luogo, in esito alla vendita, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, per cui si procederà previa notifica di nuovo avviso per nuova vendita telematica con ribasso del prezzo base come da ordinanza di delega (fino a $\frac{1}{4}$).

d. che secondo quanto previsto nell'ordinanza di vendita, nel caso di esito infruttuoso delle vendite nell'arco di 24 mesi dalla delega, il Delegato dovrà darne avviso al G.E.

e. per il caso in cui la presente vendita sia deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimi che sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura entro 10 giorni dalla vendita andata deserta, la somma di € 100,00, per ogni singolo lotto posto in vendita, a titolo di contributo di pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma.*

La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice”.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E.

Per ulteriori informazioni: Avv. Simona Mellano, Piazza Galimberti 4, tel. 0171692719, email smellano.studiolegale@gmail.com.

Cuneo, lì 23/12/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Simona Mellano

