

AVV. SILVANA AGOSTO
Corso Dante n. 22
12100 CUNEO
Tel. 0171/65066 – Fax 0171/1988240

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CUNEO
Procedura esecutiva R.G.E. n. 60/2022 e 88/2022
G.E. DOTT.SSA ROBERTA BONAUDI
AVVISO DI VENDITA A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
6 ESPERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIATTAFORMA DI PUBBLICAZIONE WWWASTETELEMATICHE.IT .

Il sottoscritto AVV SILVANA AGOSTO , professionista delegato, con studio in Cuneo, Corso Dante n.22, (tel 0171/ 65066, e mail avv.agosto@agsavvocati.com) vista l'ordinanza di delega del G.E. dott. Rodolfo Magri, in data 07/12/2022 nella procedura esecutiva R.G.E. 60/2022, e provvedimento di proroga della dott.ssa Bonaudi in data 05.03.2025, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c., e le circolari Tribunale di Cuneo Giudice dell'Esecuzione del 20.10.2014 e del 27.10.2015 ex lege 132/2015 e la nota del Tribunale di Cuneo del 31.05.2018

Avvisa

che il giorno **24 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.30** , presso il proprio studio in Cuneo Corso Dante n 22, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. del seguente bene immobile con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia di stima in atti del geom Marco Bracco del 31.10.2022 che si richiama integralmente, 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. Si precisa che la suddetta perizia di stima è consultabile sul sito www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it .

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia del geom Marco Bracco del 31.10.2022 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

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

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdonano il possesso dell'immobile e sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, fatti 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 effettuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e segg. 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.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA LOTTO UNICO

piena proprietà di beni siti in Vicoforte, via Niella n 9, parte di nucleo edificato denominato Cascina Badinotti. I beni staggiti fanno parte di un ex cascina, a sua volta frazionata in più unità immobiliari, con destinazione d'uso residenziale, recuperata e ampliata in più fasi. La ristrutturazione più incidente risale alla metà degli anni '70, in cui è stata realizzata l'attuale destinazione residenziale del sottotetto.

L'area in argomento ha accesso dalla Strada Provinciale, denominata via Niella, con percorso di ingresso agli edifici su carreggiata sterrata.

BENE N 1 Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50; n. 2 vani, in Piano terra, di cui uno adibito a ripostiglio e uno adibito a deposito con forno.

BENE N 2 Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49; n. 2 vani deposito in Piano Terra di cui uno con caldaia dell'unità residenziale di cui al Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati e uno adibito a sottoscala e pasaggio per accedere al mappale Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2. Vano deposito disimpegno in Piano Primo. Sulla particella è presente la scala di accesso all'Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8 graffati

BENE N 3 ABITAZIONE Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie catastale 114 mq. Posto in Piano Secondo e formato da Cucina, Ripostiglio, n. 2 Camere, Disimpegno, Terrazza e Balcone. Sono presenti gli impianti elettrico, termico e idraulico. Nel complesso le condizioni manutentive dei fabbricati, con finiture datate e in parte vetuste, risultano sufficienti.

PARTI COMUNI

Il complesso di cui fanno parte i beni, per numero di unità edilizie, costituisce di fatto un condominio mai formalizzato e quindi privo di statuto e regolamento, pertanto non vi è una ripartizione millesimale. Le eventuali operazioni su parti comuni, pertanto, saranno eseguite e ripartite secondo Codice Civile, art. 1100 e a seguire.

DATI CATASTALI

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie catastale mq. 114, Rendita €. 171,46

Il CTU geom Marco Bracco ha rilevato che in fase di verifica dei dati, rapportati allo stato dei luoghi, non sono emerse difformità, ad eccezione di piccole differenze grafiche rientranti nelle tolleranze di legge

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono agli esecutati come segue, a seguito del decesso dell'originario condebitore esecutato e dell'accettazione dell'eredità da parte degli attuali esecutati:

i depositi beni n 1 e 2

- **** **** (Proprietà 1/2)
- **** **** (Proprietà 1/2)

l'abitazione bene n 3

- **** **** (Proprietà 3/4)

- **** **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, posto alle coerenze: Mappali 43, 776, 775 sub. 1 e Mappale 45 subalterni 1 e 6;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, posto alle coerenze – Piano Terra: Mappali 776, 49, 746 e 540 e Mappale 45 subalterni 1, 2 e 6 e

- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, posto alle coerenze – Piano Secondo: Mappale 43.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili sono inquadrati dal Piano Regolatore Generale in zona E – AGRICOLA, normati dagli articoli 18, 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITA' EDILIZIA E DIFFORMITA'

La costruzione -riferisce l'esperto geom Bracco nella relazione 31.10.2022- “è antecedente al 01/09/1967, pertanto la volumetria e la superficie coperta risultano legittime.

Il Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, non risulta essere stato assoggettato a autorizzazioni edilizie. Da una presa visione di una vecchia planimetria, la quale indicava un unico vano, il divisorio interno è posteriore all'anno 1975, pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere a sanatoria mediante pratica CILA, con oblazione di €. 1.000,00, oltre spese tecniche, per €. 1.000,00 omnicomprensive, per €. 2.000,00 complessivi.

L'Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, è stato assoggettata alle seguenti autorizzazioni:

-Concessione Edilizia n. 20/1975 del 08/06/1975, per realizzazione dell'unità abitativa all'interno del sottotetto.

-Denuncia Inizio Attività n. 301/98 del 02/09/1998 per riesecuzione tetto.

Le opere autorizzate con la Concessione Edilizia 20/1975 risultano difformi, rispetto a quanto eseguito, con diversa distribuzione dei vani interni e ampliamento della Terrazza Coperta prevista. Tale difformità risulta sanabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi art 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con oblazione pari al doppio degli oneri dovuti. Il vano Camera adiacente al bagno non presenta aerazione diretta verso l'esterno, in difformità al DM 1975, il quale prescrive che I vani abitativi debbano avere almeno un ottavo della superficie calpestabile finestrata. Tale situazione, al fine della regolarizzazione, richiede l'apertura di una finestra verso l'esterno o la modifica della destinazione del vano Camera in Ripostiglio.

Da verifica della volumetria difforme, la sanzione ammonta a €. 1.700,00 circa, oltre Euro 2.000,00 di spese tecniche omnicomprensive di Cassa Professionale e Iva, per €. 3.700,00 complessivi.

Il Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, non risulta autorizzato e la volumetria eseguita non rientra nei parametri edilizi per un eventuale regolarizzazione. Stante tale situazione il bene può essere sottoposto a pratica di fiscalizzazione, ai sensi art 34 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con pagamento pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 o rimozione della volumetria non sanabile. Entrambe le soluzioni presentano un costo equivalente, computabile in €. 12.000,00 omnicomprensivo.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di sanatoria e regolarizzazione della situazione urbanistica

entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi di dette operazioni sono computati e detratti dal valore finale del lotto.

SERVITU'

Il mappale Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Locale Deposito, ha accesso dalla part. Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1.

Il mappale Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Abitazione, ha accesso dalla scala insistente sul mappale Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1.

L'area indicata nella planimetria catastale del Locale Deposito di cui al Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, è adibita a corte comune a servizio dei mappali confinanti: 540, 746, 49, 776, mappale 45 sub. 1, 2, 6, 7 e 9.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

BENE 3 abitazione in Vicoforte foglio 3 part 45 sub 8 e part 43 sub 2

Attestato con codice identificativo 2022 101208 0015 del 02/11/2022, scadenza 31/12/2023.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

VALORE DI STIMA

Il valore complessivo del Lotto è di **€ 53.300,00**

(Euro cinquantatremila/00), già decurtato della somma complessiva di euro 17.700,00 (70.000,00 -17.700,00) per la regolarizzazione -come si legge nella perizia di stima geom Bracco-: "i costi per gli adeguamenti urbanistici (sanatorie) indicati in relazione sono:

- Spese regolarizzazione Loc. Deposito Forno: €. 2.000,00
- Spese regolarizzazione Loc. Deposito: €. 12.000,00
- Spese regolarizzazione Abitazione: €. 3.700,00

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base fissato: € 17.202,00

(€ diciassettemiladuecentodue/00),

offerta minima 75%: € 12.910,00

(€ dodicimilanovecentodieci/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00)

-con l'avvertimento: 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 ravvisi la

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

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.

2) termine di presentazione delle offerte telematiche entro le **ore 11.00 del 23/02/2026**;

2a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita:

Cuneo, Corso Dante n. 22, giorno: 24 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.30;

2b) data, ora e luogo e inizio operazione di vendita:

Cuneo, Corso Dante n. 22, giorno: 24 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.30;

3) IBAN C.C. per deposito cauzione IT 34 A 02008 10290 000106615351

4) gestore della presente vendita telematica asincrona: Astetelematiche.it;

5) data e ora termine operazione di vendita in caso di gara: **26 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.45** (e con chiusura inderogabile).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

*** *** *** ***

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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 la piattaforma wwwastetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., previa registrazione.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con la modalità sotto indicata entro le ore 11.00 del giorno antecedente a quello dell'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 del Ministero della Giustizia.

1) l'offerta deve essere presentata esclusivamente in via telematica, personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) tramite il sito wwwastetelematiche.it, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma c.p.c., previa registrazione al sito e versamento anticipato (all'offerta di acquisto telematica) della cauzione e del bollo.

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.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposito funzione di iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Al fine di agevolare la partecipazione alla vendita telematica “Aste Giudiziarie in Linea Spa” fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586/20141, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, dalle 14.00 alle 18.00.

2) 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, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, salvi i casi di legge).

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 dei 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 e, pertanto, caricandola sul portale. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

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 amministratore 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’offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2 c. 7 del D.M. 227/2015).

Si avvisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell’acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull’immobile sono a carico della procedura.

- L’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura (R E 60/2022);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l’indicazione del referente della procedura (avv. Silvana Agosto);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (24 febbraio 2026 ore 14.30);
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta inferiore all’offerta minima;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- 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, per ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

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 e segg.

3 All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura IBAN IT 34 A 02008 10290 000106615351
- cauzione pari al 10% del prezzo offerto (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico). Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione". Si evidenzia che l'accreditto dell'importo deve essere fatto nei giorni antecedenti in modo tale da assicurare che l'accreditto abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non ha riscontro e visibilità dell'accreditto delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente dovrà procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00), in modalità telematica, salvo che non sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le indicazioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta, trasmessa all'indirizzo Pec del Ministero.

Il caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

A seconda del caso concreto, dovranno essere altresì allegati:

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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;
- 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 dell'Autorità Giudiziaria;

- 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 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).

Esame delle offerte

L'offerta presentata è per legge irrevocabile ex art. 571 c. 3 c.p.c. Essa peraltro non da diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'offerta non è ammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore, di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto e se non contiene gli elementi sopra richiesti, se non è riscontrabile sul c/c della procedura il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it e secondo le istruzioni ivi contenute nel rispetto degli art 12 e segg. De DM 26.92.2015 n 32.

Le buste telematiche contenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica. A tale udienza dovrà partecipare il legale del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti.

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 non si farà luogo ad aggiudicazione qualora:

nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;

nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Gara tra gli offerenti

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 (si procederà con tale modalità, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità indicate entro le ore 11.00 del giorno antecedente quello di vendita.

La gara avrà inizio subito dopo la delibera sulla ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 14.30 del giorno **26 FEBBRAIO 2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine delle ore 14.30, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 3 (tre) 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 che termina inderogabilmente alle ore 14.45.

Una volta decorso tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti, l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed, al termine, la maggiore offerta formulata ed il professionista delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **26 FEBBRAIO 2026 ore 14.45**.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione e saldo prezzo

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.

Entro 10 giorni dalla aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16,00).

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 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito la coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo 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.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dalla aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione e titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario provvisorio nel caso in cui non sia residente nel Comune di Cuneo dovrà eleggere domicilio al momento della aggiudicazione.

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

*** *** ***

CUSTODIA

E' delegato custode IFIR PIEMONTE IVG Srl str. Settimo 399/15 Torino contattabile ai seguenti recapiti: mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; telefono 011/482822. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sia:

- 1) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alle perizie in atti sui siti internet www.astetelematiche.it, www.tribunalecuneo.it; www.astegiudiziarie.it;

*** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c.p.c. comma 3, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di 1 grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** ***



Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Cuneo, Corso Dante n. 22 (0171/65066 – avv.agosto@agsavvocati.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;
- telefono "staff vendite": 0586/095310.

La partecipazione alla vendita implica

-la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso,

-la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle normative sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

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

Il professionista delegato invita

1) il creditore procedente a provvedere (a seguito della ricezione della fattura da parte di Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.) al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta dal creditore procedente, è comunque non oltre il termine di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita senza incanto, mediante bonifico bancario in favore della Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione del Numero del procedimento, dell'anno e delle generalità dell'esecutato;

si precisa che nel caso in cui la vendita senza incanto vada deserta e venga rifissato nuovo esperimento di vendita, la Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza relativamente alla procedura;

2) il creditore procedente, per la eventuale futura asta, a versare il contributo di pubblicazione, in tempo utile per la pubblicazione (come da richiesta che verrà inviata) pari ad euro 100,00 per ogni lotto sul conto corrente della procedura in essere presso la Unicredit ed intestato alla procedura esecutiva in oggetto con la seguente causale: "contributo di pubblicazione" al fine di poter effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, come da decreto 05/12/2017.

In caso di mancato pagamento delle spese di pubblicità e di mancato versamento del contributo unificato di euro 100,00 per ogni lotto, inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Si rammenta infine il disposto dell'art 631 bis c.p.c.

Cuneo, 18 dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Silvana Agosto

