

TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione Immobiliare n. 62/2024 R.G.E.

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

La sottoscritta Avv. Sonia Giovannacci, C.F. GVNSNO77M64D742M, con studio in Fossano (CN), via Roma n. 56, tel. 0172637411, professionista delegata alla vendita nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cuneo Dott. Roberta Bonaudi, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17-18/09/2025 con riferimento all'esecuzione immobiliare n. 62/2024 R.G.E., visto l'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **mercoledì 21.01.2026 alle ore 15,00**, avrà luogo avanti alla sottoscritta, presso il proprio studio in Fossano (CN), via Roma n. 56,

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona,

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it,

LOTTO UNO

in Comune di Limone Piemonte (CN) - Frazione Limonetto

Via Provinciale-Limonetto n. 112 B,

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

- > appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano primo;
- > porzione di immobile al piano secondo, adibito a civile abitazione, ma attualmente non abitabile, a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 necessita di una totale ristrutturazione.

Dati catastali: I beni suddetti sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Limone Piemonte:

- al foglio 44, mappale 459, sub. 4, Cat. A3, Cl. U, 3 vani, 71 mq, rendita 255,65, piano 1;
- al foglio 44, mappale 459, sub. 5, Cat. F4, piano 2.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Situazione urbanistica e catastale: Nel Piano Regolatore Generale le unità immobiliari in parola risultano inserite in zona AR (Annucleamenti Rurali). La costruzione è antecedente al

01/09/1967. L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda le difformità interne dovrà essere presentato nei termini di legge, presso il Comune di Limone Piemonte, un permesso di costruire in sanatoria con pagamento a titoli di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia e con una sanzione minima di € 1032,00 oltre ai diritti di segreteria. A tal proposito si richiama integralmente quanto riportato nella perizia tecnica estimativa del geom. Lerda Roberto agli atti della presente procedura, alla quale si fa espresso e incondizionato riferimento.

Prezzo base: € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)

Offerta minima: € 146.250,00 (Euro centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00)

pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

* * * * *

LOTTO DUE

in Comune di Limone Piemonte (CN)

Via San Giovanni n. 13,

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili:

> Appartamento facente parte al Condominio "La Pernice", composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere al piano terreno/seminterrato.

L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del comune di Limone Piemonte dotata di tutti i principali servizi.

Dati catastali: Il bene suddetto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Limone Piemonte:

- al foglio 3, mappale 1629, sub. 16, Cat. A2 (ex foglio 3, mapp. 858, sub. 16), Cl. 2, vani 3,5, 73 mq., rendita € 497,09.

Insiste su area CT foglio 3, mappale 1629, ente urbano are 07.16.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da persona diversa dal debitore esecutato senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione urbanistica e catastale: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona R2 (Aree di Recente Edificazione a capacità insediativa esaurita).

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. Certificato di Agibilità (pratica n. 626) rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 10/11/2004. Risulta essere stato rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria n. 33/2008 in data 14/10/2008 relativamente alle parti comuni del fabbricato tuttora in essere ed ancora in corso di definizione (dovranno essere sostenute delle spese per i lavori richiesti dalla Regione Piemonte Settore Beni Ambientali ed eventuali spese necessarie per le consulenze tecniche e per le consulenze legali). A tal proposito si richiama integralmente quanto riportato nella perizia tecnica estimativa del geom. Lerda Roberto agli atti della presente procedura, alla quale si fa espresso e incondizionato riferimento.

Spese condominiali: Sono presenti vincoli ed oneri condominiali. A tal proposito si richiama integralmente quanto riportato nella perizia tecnica estimativa del geom. Lerda Roberto agli atti della presente procedura, alla quale si fa espresso e incondizionato riferimento.

Prezzo base: € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00)

Offerta minima: € 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00)

pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

* * * * *

Disciplina edilizia

In proposito, fatto salvo quanto già detto sopra, si rinvia a quanto riportato nella perizia tecnica estimativa del geom. Lerda Roberto agli atti della presente procedura, alla quale si fa espresso e incondizionato riferimento.

Disponibilità dei beni immobili

Circa lo stato di occupazione degli immobili si precisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge, e che nel 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 del 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 seguenti c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile, secondo le disposizioni dell'art. 560 u.c. c.p.c.

Custodia

Per visionare gli immobili occorre contattare 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).

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.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto professionista delegato per la vendita,

CONVOCA

le parti (un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo) avanti a sé, anche mediante partecipazione per via telematica, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, per sé o a favore di terzo, con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella indicata come prezzo base, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita presso il Tribunale di Cuneo mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura esecutiva e dovranno essere inviate in copia al professionista delegato all'indirizzo pec sonia.giovannacci@ordineavvocaticuneo.eu a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili oggetto di vendita sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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., 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.

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.

La vendita avviene 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 partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale e l'accettazione della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, 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.

Presentazione delle offerte d'acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge di concorrere per l'aggiudicazione - potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto

esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero, a mezzo di avvocato, per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al 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 irrevocabili di acquisto così redatte (e firmate digitalmente) dovranno essere inviate, con le modalità sotto indicate, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, ed alle informazioni ed ai documenti che verranno indicati di seguito, all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, **entro le ore 14,00 del giorno 20 gennaio 2026** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

Inoltre, il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente e in caso di offerta formulata da più persone il prestatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

L'offerta d'acquisto deve contenere tutti gli elementi di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015, e precisamente:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente.

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 (ad esempio "lotto uno" o "lotto due");
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Inoltre, 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, 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 da pubblico ufficiale 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'offerta sarà inammissibile se:

- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- qualora sia corredata a bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- qualora venga riscontrato che l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura non si è perfezionato entro il giorno precedente l'udienza telematica di vendita.

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. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Caucione e bollo

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 62/2024 TRIBUNALE DI CUNEO" al seguente IBAN: IT 43 M 02008 10290 000 107 369 937- Banca Unicredit.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto in seguito all'aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito dell'avvio della gara tra i 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'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

Udienza di vendita ed esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma 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 indicata.

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

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 un (1) giorno, vale a dire che inizierà alle ore 15,00 del 21.01.2026, in esito al vaglio delle offerte d'acquisto, e terminerà alle ore 15,00 del 22.01.2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi tre (3) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di tre (3) 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase della gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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.

L'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora:

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

Saldo prezzo e spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione dall'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine massimo e non prorogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione, oltre** all'ammontare delle **spese di trasferimento**, nella misura che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso, salvo conguaglio e/o restituzione dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali. A tal fine l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nelle ipotesi di acquisto con agevolazione per prima casa, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura di cui sopra. L'eventuale differenza sarà restituita o richiesta in pagamento dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà.

Se il saldo 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 ricavato dalla vendita, nei tentativi di vendita successivi, 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.

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, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

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.

A tale scopo, il creditore fondiario, entro 5 giorni successivi all'aggiudicazione dovrà depositare documento informativo e la precisazione del credito per consentire all'aggiudicatario di avvalersi o non avvalersi della facoltà suddetta.

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 massimo di 90 giorni all'esito della gara, oppure nel termine più breve indicato nell'offerta.

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, il 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, versando l'eventuale importo residuo (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.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in materia di antiriciclaggio, in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231, circa la provenienza dei fondi utilizzati per il pagamento.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art. 586 c.p.c. e la cauzione versata non sarà restituita.

Pubblicità

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it, visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.cuneo.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it

* * * * *

Tutte le attività che a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, nell'orario di ufficio.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si rinvia all'ordinanza che dispone la vendita e, in ultimo, alle disposizioni di legge vigenti.

* * * * *

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: 0586/201415,
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Fossano, lì 10 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Sonia Giovannacci