



Il Professionista Delegato

**Avv. LAURA DESAYMONET**

Via Saluzzo 46, 12038 Savigliano (CN)

Tel. 0172.717675

P.IVA: 03067420046

Email: info@studiolegalesds.it

Pec: laura@pec.studiolegalesds.it



**Es. imm. 76/2024**

**GE: dott. Bonaudi Roberta**



### TRIBUNALE DI CUNEO

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Laura Desaymonet, con studio in Savigliano, via Saluzzo 46 (C.F. DSYLGSG71M70I470G; pec laura@pec.studiolegalesds.it, tel. 0172/717675 - e.mail: info@studiolegalesds.it) appartenente al COA di Cuneo, professionista delegato alle operazioni di vendita dal G.E. dott.ssa Roberta Bonaudi con ordinanza del 4/11/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/2024 R.E.S. Tribunale di Cuneo

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 17.00** procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente bene immobile 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 FORMATO DA

#### BENE 1

Piena proprietà di un Fabbricato civile in Ceva, località Mazzone 10, della superficie netta di mq 47. L'unità immobiliare è situata in zona extraurbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune.

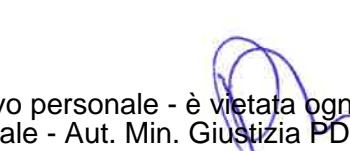
La proprietà è disposta su due piani, piano terra e primo: al piano terreno si trovano due cantine, due locali di sgombero, ripostiglio, forno e cortile esclusivo mentre al primo piano si trova la cucina due camere e terrazzo.

L'unità immobiliare si presenta con scarse condizioni di manutenzione; la struttura portante verticale è costituita da vecchia muratura in pietra e mattoni; gli orizzontamenti sono costituiti in parte da travature in legno e in parte in rotaie in ferro con voltini. Le pareti interne sono intonacate; il pavimento al piano terreno è in terra battuta, al primo piano in piastrelle; non è presente nessun bagno e/o servizio igienico.

Si evidenzia l'assenza di un impianto di riscaldamento oltre ad un impianto elettrico obsoleto da rifare integralmente.

Identificazione catastale: foglio 7, particella 123, subalterno 2 categoria A4, classe 3, cons. 5.5. superficie catastale 98 mq, piano: T-1, rendita euro 207,36.

Si precisa che è stata emessa ordinanza numero 9 del 13.11.2015 del Comune di Ceva di inagibilità.



Il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: ai lati altre unità immobiliari identificate al foglio 7 particella 123, subalterni 1 e 5, particella 356, particelle 130, 250 e 390.

Trattasi di area a funzione produttiva agricola.

## BENE 2

Piena proprietà di un Deposito ubicato a Ceva, località Mazzone 10, della superficie di 84 mq. L'unità immobiliare è situata in zona extraurbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune.

La proprietà è disposta su tre piani, piano terra prima primo e piano secondo: due locali di deposito e cortile al piano terreno; due locali di deposito al piano primo e un locale di deposito al piano secondo.

Identificazione catastale: foglio 7, particella 412, subalterno 1 categoria C2, classe 1, cons. 84. superficie catastale 124 mq, piano: T-1-2, rendita euro 91,1.

Il deposito è gravato al piano terra da servitù di passaggio pedonale per l'accesso ad altra unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 7, particella 356. Tale servitù resterà a carico dell'aggiudicatario.

All'immobile compete il diritto alla corte censito al catasto terreni del comune di Ceva al foglio 7, particella 124. Tale diritto sarà trasferito unitamente al trasferimento del bene.

Il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: ai lati altre unità immobiliari identificate al foglio 7 particella 356, 337, 249, 378.

Presenta problemi strutturali significativi, quali *"parte di soletta al piano primo sono in precarie condizioni di stabilità"* e *"la porzione di tetto, lato sud, è mancante"*.

Trattasi di area a funzione produttiva agricola.

Si precisa che per l'unità immobiliare è stata emessa ordinanza numero 9 del 13.11.2015 del Comune di Ceva di inagibilità.

\*\*\*

Per entrambi i beni oggetto di espropriazione sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con l'atto di pignoramento.

I beni alla data del sopralluogo risultano liberi da persone e cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA: la costruzione dei fabbricati è antecedente al 1 settembre 1967. Dalle verifiche effettuate dal perito non risultano provvedimenti amministrativi per il bene numero uno mentre per il bene due risulta la SCIA protocollo n. 5926 del 15.6.2017 per opere manutenzione straordinaria del tetto, ma lo stato attuale del bene (con tetto parzialmente mancante) suggerisce che i lavori potrebbero non essere stati completati o eseguiti a regola d'arte.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi della disposizione materia di sanatori di cui articolo 46, comma cinque, del d.p.r. 380/2001 e all'articolo 40 comma sei della legge 47/1985 con oneri e spese a proprio carico.

## GRAVAMI

Sono presenti su entrambi i beni una ipoteca giudiziale e un pignoramento.

Per maggiori dettagli si rimanda la perizia di stima.

\*\*\*

PREZZO BASE: euro 14.000,00

(Diconsi quattordicimila//00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) euro 10.500,00

(diconsi diecimilacinquecento//00)

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) euro 500,00 (diconsi euro cinquecento //00)

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali.

\*\*\*

Detti immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella narrazione di stima consultabile sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> cui si rinvia.

\*\*\*

#### **Custodia e visita dell'immobile**

Custode dell'immobile è IFIR PIEMONTE IVG S.r.l. con sede Torino, Strada Settimo n. 1399/15 presentato tramite proprio incaricato presso il Tribunale civile di Cuneo. Via Bonelli n. 5, tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it cui gli interessati devono rivolgersi per la visita e per eventuali informazioni circa l'attualità dell'occupazione e la liberazione dell'immobile.

#### **Mantenimento del possesso dell'immobile da parte dell'esecutato**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, 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 seg. cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 ultimo comma cpc.

#### **Condizioni della vendita**

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'articolo 73, comma 2,, disposizioni di attuazione del codice civile per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solitamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

#### Modalità di Presentazione delle offerte d'acquisto

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 procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro e non oltre le ore 17:00 del giorno non festivo antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

Si precisa che se il giorno antecedente la vendita cade di domenica, il termine per il deposito delle offerte è di diritto anticipato alle ore 12:00 del venerdì precedente.

**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 dall'offerente 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.**

**Attenzione! Dopo aver PRIMA firmato digitalmente e POI confermato l'offerta sul modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, occorre scaricare con le modalità inviate via mail al presentatore il file "offerta" (del tipo xxxx.zip.p7m) SENZA APRIRLO NE' MODIFICARLO IN ALCUN MODO (pena l'invalidazione dell'offerta) ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

**IL PRESENTATORE DELL'OFFERTA E L'OFFERENTE DEVONO COINCIDERE A PENA DI INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA.**

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.

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", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio per le persone fisiche; denominazione, sede legale, numero di iscrizione al registro delle imprese per le società ad altri



enti; Codice fiscale e/o partita Iva; 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 cod. civ. e la alleghi 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; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base c.d. offerta minima;
- 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 che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- copia del documento d'identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente ed indicazione dello stato civile;
- 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 ricevuta del pagamento del bollo dovuto per legge;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salvo 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;



- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 76/2024 Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT 97 F 02008 46850 000107279477 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "versamento cauzione LOTTO UNICO dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per il deposito dell'offerta (ore 17.00), a pena di inammissibilità della medesima.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, il cui IBAN deve essere indicato sulla copia della contabile allegata all'offerta.

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.

#### **Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno messe a disposizione del professionista delegato e dal medesimo aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il professionista delegato ne verificherà la correttezza e completezza.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che:

- Se perviene un'unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

- Se perviene un'unica offerta compresa tra 75% (c.d. offerta minima) e il 100% del prezzo base il delegato si riserva di non far luogo all'assegnazione quando ritenga che vi sia la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto - disponendo un nuovo tentativo di vendita - o sia pervenuta istanza di assegnazione;
- Nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base e sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, il delegato si riserva di non far luogo all'assegnazione;
- In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, cui ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.
- L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a quello precedentemente indicato in calce alla descrizione del bene.

**La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 17:00 del 12 febbraio 2026.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel corso della gara e, al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

Nel caso siano presentate più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Si precisa che non vengono considerate come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardano esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo d'esempio la perdita di connessione alla rete Internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscono o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di un'unica offerta o la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

#### **Gestore della vendita**

Per supporto tecnico durante le fasi di presentazione dell'offerta, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- email: assistenza@astetelematiche.it

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

#### **Pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione**

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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, Iva se dovuta, quota di compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'articolo 2, comma settimo decreto ministeriale 227 del 2015) 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).

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti restano a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 587 cpc se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si precisa che il pagamento che non estingue interamente il debito per prezzo di aggiudicazione e spese di trasferimento sarà imputato prima alle spese di trasferimento e, conseguentemente, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

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

**Dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ai sensi della normativa antiriciclaggio**

Ai sensi dell'articolo 585, comma 4 cod. proc. civ. l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve consegnare al professionista delegato un'autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. 21/11/2007 n. 231.

**In caso di mancata produzione di tale autocertificazione, il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento e la cauzione versata non sarà restituita.**

**Pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Ai sensi dell'articolo 490, comma 3 cod. proc. civ., la pubblicità cartacea sui giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore precedente.

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il creditore precedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, dovranno far pervenire al professionista delegato il pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 76/2024 Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IBAN IT 97 F 02008 46850 000107279477 prima della vendita, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 cod. proc. civ. ed i costi del servizio di vendita telematica saranno anticipati dal creditore precedente mediante pagamento diretto in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a., Via delle Grazie n. 5, 57125 Livorno, Tel. 0586.20141.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Savigliano, via Saluzzo n. 46 (tel. 0172/717675, cell. 335/5223637, mail: [info@studiolegalesds.it](mailto:info@studiolegalesds.it)).

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

*Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria il debitore esegutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'articolo 492 comma due c.p.c.*

Savigliano, 1 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

AVV. Laura Desaymone



