

TRIBUNALE DI CUNEO**Procedura esecutiva n. 98/2024 R.G. Es. Imm.****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto avv. Davide DUTTO (C.F. DTTDVD84M10D205Q), professionista delegato, con Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37 (tel. 0171 504917 - cell. 349 6961862 – PEC: avv.dutto.davide@pec.giuffre.it;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Rodolfo Magri in data 11.12.2024;
visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.,
in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 98/2024 R.G.ES.:

AVVISA

che il giorno **giovedì 31 luglio 2025 alle ore 16.00.** presso il proprio Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37, procederà, alla presenza del professionista delegato e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015 alla

**vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,**

delle seguenti unità immobiliari:

Lotto UNICO**Piena proprietà in Comune di Roburent (CN)
Fraz. San Giacomo Via del Sapel (o Via Privata Del Fo Gros) così
identificato:**

Fabbricato di civile abitazione formante un unico compendio destinato ad abitazioni residenziali di tipo civile ad uso turistico/seconda casa così composto:
piano seminterrato: ampio locale ad uso autorimessa utilizzabile come posti auto per due/quattro autovetture con due portoni d'accesso;
piano terra e piano primo: porzione abitativa composta da due unità immobiliari di fatto utilizzabili come unica abitazione civile composta in piano terra da cucina/soggiorno ingresso living, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune.

**Al prezzo base di Euro € 189.840,00
(Euro centoottantanovemilaottocentoquaranta/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): Euro 142.380,00
(Euro centosettantasettemilanovecentosettantacinque/00)**

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 importo con decimali

Descrizione:

Come a perizia le unità immobiliari e le pertinenze, poste in unico fabbricato, formano un unico compendio destinato ad abitazioni residenziali di tipo civile ad uso turistico/seconda casa e sono state edificate tra il 2003 ed il 2007 e hanno subito lievi modifiche non autorizzate.

L'accesso al Condominio "FO GROS CASA I" avviene tramite la Strada Privata Del Fo Gros congiungente la Via Delle Manere e la Via Del Sapel.

I beni interessati dal presente procedimento sono così caratterizzati:

subb.7 – 8 = in piano seminterrato , un ampio locale, ad uso autorimessa, utilizzabile come posti auto (circa 2 - 4 autovetture), con due portoni di accesso basculanti e di fatto comprendente anche il BCNC sub.4.

subb.15 – 16 = porzione abitativa composta da 2 u.i.u. e di fatto utilizzabile come un'unica abitazione di tipo civile composta in piano terra da cucina/soggiorno ingresso living, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune sub.5.

Le finiture all'interno appaiono: in ottime condizioni manutentive e nell'immediato senza necessità di interventi edilizi.

La struttura portante è in muratura doppia isolata e scheletro in c.a., rivestimento facciate esterne in pietra locale di cava; gli orizzontamenti sono in latero/cemento, tetto in legno – isolato e manto di copertura in "lose" di Luserna (o similari).

La sovrastante struttura di copertura del tetto, ad orditura in legno ed il manto in coppi è in buone condizioni manutentive e non parrebbe necessario eseguire interventi di sorta.

Le abitazioni sono dotate di impianti di riscaldamento autonomi/acqua calda sanitaria con due caldaie a metano codice impianto Regione Piemonte nn.12485314 e 12485315 (sub.15 e sub.16).

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ed in buone condizioni e sono stati dichiarati conformi con il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Roburent in data 03/12/2007 con prot.2007/02644.

Sui lati Nord/Ovest e Sud/Ovest delle UIU 690/15 – 690/16 , nelle porzioni adibite a giardino e terrazza, insiste servitù di passaggio/accesso/recesso pedonale a favore di terzi per la UIU 690/17.

L'unità immobiliare risulta adibita a seconda casa dall'esecutato, libero da contratti con terzi.

L'immobile risulta gravato dai vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla perizia allegata.

Dati catastali

Catasto Fabbricati – foglio 12 mappali

- 690 sub.7- categoria C/6 – classe 2 ^ - sup.31 mq – sup.cat.mq 35 - r.e.140,89
ubicazione: Via Del Sapel, interno R1, piano S1;

- 690 sub.8 - C/6 – classe 1 ^ - sup.29 mq – sup.cat.mq 32 - r.e.112,33

ubicazione: Via Del Sapel, interno R2, piano S1;

- 690 sub.15 - categoria A/2 – classe 2 ^ - vani 3,5 – sup.cat. mancante -
sup.escl aree scop. mancante - r.e.271,14 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A1,

piano T

- 690 sub.16 - categoria A/2 – classe 1[^] - vani 2,5 – sup.cat.mq 44 - sup.escl. aree scop.mq 36 - r.e.161,39 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A2, piano T
- # con diritto per le UIU subb.7 e 8 ai bcnc 690/1 - 690/2 - 690/4
- # con diritto per la UIU subb.15 ai bcnc 690/1 – 690/2
- # con diritto per la UIU sub.16 ai bcnc 690/1 – 690/2 - 690/5

Corrispondenza catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Coerenze

I confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

- per le UIU 690/7 e 690/8 = intercapedine c.ne sub.1, autorimessa sub.9, area di manovra c.ne sub.2, strada privata Del Fo Gros (mapp.217)
- per le UIU 690/15 e 690/16 = area di passaggio c.ne sub.1, alloggio sub.17, vuoto a due lati su strada privata Del Fo Gros (mapp.217 e 689)
-

Consistenza

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza:

690 sub.7- categoria C/6 – classe 2[^] - sup.31 mq – sup.cat.mq 35 - r.e.140,89
ubicazione: Via Del Sapel, interno R1, piano S1

690 sub.8 - C/6 – classe 1[^] - sup.29 mq – sup.cat.mq 32 - r.e.112,33
ubicazione: Via Del Sapel, interno R2, piano S1

composto da: in piano seminterrato un unico locale adibito ad autorimessa

descrizione: autorimessa / posti auto pertinenziali

consistenza metrica

superficie netta calpestabile = 65 mq (compresa della sup.del BCNC sub.4)

superficie commerciale = mq 69 x 1 = mq 69 (compreso il BCNC sub.4)

690 sub.15 - categoria A/2 – classe 2[^] - vani 3,5 – sup.cat. mancante - sup.escl. aree scop. mancante - r.e.271,14 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A1, piano T

690 sub.16 - categoria A/2 – classe 1[^] - vani 2,5 – sup.cat.mq 44 - sup.escl. aree scop.mq 36 - r.e.161,39 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A2, piano T

Composto: in piano terra, da cucina/soggiorno ingresso.living, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune sub.5.

consistenza metrica

superf.netta calpestabile= parte abitativa 98,60 + giardino/area esterna mq 63 + terrazza mq 67

superficie commerciale

mq 118 x 1 + 63 x 0,10 + 67 x 0,25 = mq 142,625 **arr.142,63**

Stato di occupazione

L'immobile risulta adibito a seconda casa dalla proprietà.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

Il fabbricato, con pertinenze, censito a maggior consistenza al fg.12 nr.690 di Roburent è stato edificato a far data del 16/06/2004 e, come meglio descritto in perizia, sono emerse difformità tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce dell'art.6 della L.R.nr.19/99 e delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.nr.76/20 e L.nr.105/2024.

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- Autorimessa uiu fg.12 nr.690/7 – 690/8 e BCNC sub.4

Sono state rimosse le tramezze interne di confine tra i tre subb ed eliminate le due porte di comunicazione tra i subb.7 e 8 col bcnc sub 4; il sub. 4 è stato separato ed isolato dal corridoio comune cantine sub.2 mediante la realizzazione di tramezza in muratura dotata di porta taglia fuoco.

- Alloggio uiu fg.12 nr.690/15 – 690/16

Nei due soggiorni sono stati realizzati due caminetti in muratura; il ripostiglio è di fatto adibito a camera dal letto; in un'altra camera è stata tamponata una piccola finestra (risultante nella DIA di variante) sulla parte di prospetto "a monte" ; in uno dei due soggiorni è stato rimosso l'angolo cottura e posizionato, in sostituzione, un armadio in legno a completamento della nicchia/rientranza.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita, rogito Notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN), in data 7.05.2003 - Rep. 216988 trascritto a Mondovì in data 14.05.2003 ai n.ri 3852/3032.

Formalità oneri e vincoli

Come emerge dalla perizia, a cui si rimanda, sulle unità immobiliari in oggetto sussistono i seguenti VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 08/11/2024 (visura del 10/11/2024)

-Domande Giudiziali: nessuna

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio: non rilevate

-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli; altre trascrizioni, pesi contro ed a favore

* Pattuizioni derivanti da regolamento di condominio (ved.copia allegata) . Regolamento Contrattuale costituito dal Costruttore depositato con atto Notaio Alberto Siffredi del 12/05/2005 rep.247866 – trascr. a Mondovì il 17/05/2005 a R.G.3595 R.P.2544

Tale vincolo rimarrà a carico dell'eventuale futura vendita

*servitù di passaggio pedonale di fatto a favore della UIU fg12 nr.690/17 e contro le UIU eseguite nn. 690/15 e 690/16 per l'accesso/recesso alla pozione di terrazzo esclusivo ed esercitata di fatto su camminamento esterno/area a giardino del sub.15 e porzioni di terrazzo dei subb.15 e 16.

* diritto di passaggio pedonale a favore delle uiu sub.15 e 16 per accesso/recesso alla

porzione abitativa dal sub.1 condominiale.

*diritto di passaggio carraio e pedonale a favore delle uii sub.7 e 8 per accesso/recesso all'autorimessa dal sub.2 corridoio cantine e area coperta di manovra condominiale;

*diritto di passaggio pedonale a favore delle uii subb. 7 - 8 per accesso / recesso al locale autorimesse sull'area del BCNC sub.4

*diritto di passaggio pedonale a favore del sub.16 ed in comune col sub.17 (non oggetto di esecuzione), per accesso / recesso alla parte abitativa sul disimpegno BCNC sub.5

Tali vincoli rimarranno a favore ed a carico dell'eventuale futura vendita

c)Vincoli ed oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni:

Iscrizioni:

a)Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)

derivante mutuo fondiario a rogito Notaio LA CAVA Michelangelo di Pietra Ligure rep.17704 del 29/01/2015 iscritta a Mondovì in data 02/02/2015 a Reg.Part.53 - Reg.Gen.645

b)Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)

derivante da garanzia di apertura credito a rogito Notaio LA CAVA Michelangelo di Pietra Ligure rep.18152 del 15/12/2015 iscritta a Mondovì in data 12/12/2015 a Reg.Part.824 - Reg.Gen.7809

Pignoramenti ed altri oneri giuridici

c) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare

Verbale di Pignoramento Immobili dell' U.G. Tribunale di Cuneo del 12/07/2024 - rep.2619 e trasc. a Mondovì il 02/09/2024 R.G.5881 R.P.4894.

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si richiama la perizia agli atti e si invitano gli interessati a prenderne visione.

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.: 011-4731714. fax: 011-4730562) c/o il Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Corso Bonelli n. 5 (tel.: 0171/1873923, @mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà un LOTTO UNICO.

Il PREZZO BASE è fissato in Euro € 189.840,00

(Euro centoottantanovemilaottocentoquaranta/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): Euro 142.380,00

(Euro centosettantasettemilanovecentosettantacinque/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata 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 o 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.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

Presentazione delle offerte di 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 avvocato, ma solo per persona da nominare**, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il *"Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche";

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12.00 del giorno 30 luglio 2025** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **L'offerta, a pena di**

inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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). Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso: **l'offerta minima di acquisto dovrà pertanto essere pari ad euro 142.380,00 (centoquarantaduemilatrecentoottanta/00).**

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenn**e, 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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 98/24);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Davide Dutto);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (31 luglio 2025 ore 16.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento /segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è in interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, sul conto corrente bancario intestato a **E.I. Tribunale di Cuneo n. 98/2024 IT 74Do200810290000107297436**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 98/2024 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del 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.

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

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 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 <http://pst.giustizia.it>.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, 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 del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, **e terminerà alle ore 15.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 30.07.2025 ore 16:00 al 31.07.2025 ore 16:00).**

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

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 maggior offerta formulata.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 98/2024 IT 74D0200810290000107297436.**

Le spese di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario riguardano l'imposta di registro, l'Iva ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione: la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli interessi 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo - unitamente alla somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà di cui *supra* - dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Del versamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 98/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero presentate presso lo Studio del professionista delegato nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Assistenza tecnica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, 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 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Cuneo (CN) Corso Nizza n. 37, **per il giorno 31 luglio 2025, ore 16.00**, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

ORDINA

al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo:
- di versare sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 98/2024 IT 74Do200810290000107297436** il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di **€ 100,00 per ogni lotto posto in vendita** (oltre accessori pari ad € 1,00) quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito e che **l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è causa di estinzione del processo esecutivo** ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- di comunicare se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salvo diversa indicazione lo standard prescelto sarà il numero 1 e che in difetto, si procederà con la sola pubblicazione telematica;

- di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) – Codice

IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, ove sopra.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0171.504917 – Cell.: 3899640097).

Il deposito telematico del presente atto ai sensi dell'art. 492 II co c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Cuneo, 11 giugno 2025

Il Professionista delegato
avv. Davide Dutto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®