

TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI CUNEO**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 151/2024****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA****ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta **Avvocato Chiara SICCARDI** (C.F. SCCCHR70L44D205G), Professionista Delegato, con studio in Cuneo 12100 (CN), Piazza Galimberti n. 11, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. **151/2024** promossa da [REDACTED], e per essa, quale mandataria, il Suo Procuratore Speciale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa [REDACTED] in data 10 aprile 2025, notificata dalla Cancelleria in data 14 aprile 2025 e successiva ordinanza del 12 giugno 2025

AVVISA

che il giorno di **MARTEDI' 18 NOVEMBRE 2025 dalle ore 12,00 alle ore 15,00** presso il suo Studio procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona, ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c., dei seguenti beni immobili per la piena quota di proprietà (1/1),

CONDIZIONI ECONOMICHE:

- **Prezzo base di vendita ribassato del 20%:** Euro 38.400,00 (diconsi Euro trentottomilaquattrocento/00);
- **Offerta minima** ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c. (-25%): Euro 28.800,00 (diconsi Euro ventottomilaottocento/00);

Condizioni di vendita (rilancio minimo Euro 1.000,00 (diconsi Euro mille/00), modalità telematica asincrona, Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.).

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:****LOTTO UNICO**

(BENE N. 1): fabbricato civile ad uso abitativo su tre piani, situato in zona periferica/agricola del Comune di [REDACTED] nella località denominata [REDACTED]; la zona in cui si trova l'immobile non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza ed è immersa nelle campagne del Comune di [REDACTED]. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato ed è composta al piano terreno da un locale cucina, una camera, disimpegno, bagno, centrale termica, sgombero e due cortili; al piano interrato da un locale cantina, al piano primo da due locali camera e due balconi. Il collegamento tra i piani avviene tramite scala interna tra il piano terreno e interrato, mentre l'accesso al piano primo avviene tramite scala a pioli posizionata nel cortile.

Il fabbricato è caratterizzato da murature portanti, i solai del bagno e della cucina sono a volta, nelle camere al piano primo i solai sono a voltini e travetti, il tetto ha struttura lignea con manto di copertura in coppi.

Precisazioni: si rimanda alla CTU (pagina 12) [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

(BENE N. 2): deposito-fienile al piano primo, situato nella medesima zona periferica/agricola del Comune di [REDACTED] nella località denominata [REDACTED]. L'unità immobiliare è localizzata al piano primo ed è composta da un unico locale rifinito al grezzo con ballatoio esterno raggiungibile con scala lignea in pessime condizioni statiche ed utilizzata per l'accesso ad altra unità confinante; il balcone è in scarse condizioni manutentive, di conservazione e non è sicuro al transito.

Precisazioni:

si rimanda alla CTU (pagina 12) [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

DATI CATASTALI:

a seguito di variazione catastale prot. [REDACTED] del [REDACTED], i beni immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e più precisamente:

- BENE 1: al Foglio 15, Part. 80, Sub. 3, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 181 mq. (totale escluse aree scoperte 161 mq.), Rendita catastale Euro 190,31, p. S1-T-1 (già censito al Foglio 15, Part. 80, Sub. 1, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 131 mq., Rendita Euro 138,41, p. S1-T);
- BENE 2: al Foglio 15, Part. 80, Sub. 4, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 42 mq., Sup. Cat. 56 mq., Rendita Euro 45,55, p. 1 (già censito al Foglio 15, Part. 80, Sub. 2, Cat. F/3, p. 1);

COERENZE:

BENE 1: l'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord con area cortilizia altra ditta, a Sud con le particelle 448 e 527, ad Est con la strada pubblica e la particella 527 ed a Ovest con la particella 82;

BENE 2: l'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord ed a Ovest con la particella 82 altra ditta, a Sud e ad Est con il subalterno 3.

STATO DI POSSESSO:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

STATO DI OCCUPAZIONE:

alla data della perizia gli immobili risultano essere liberi.

PROVENIENZE:

- proprietà per 1/1 dal 10.03.2006 ad oggi a [REDACTED], in forza di atto di divisione a stralcio a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] - Rep. n. [REDACTED] trascritto presso il P.I. di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 16/192 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 16/192 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 16/192 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

██████████) nata a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 48/192 di piena proprietà, ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 48/192 di piena proprietà, ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 48/192 di piena proprietà;

- a ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 3/192 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del ██████ ██████ ██████ del ██████ Rep. n. ██████/██████ e trascritto presso il P.I. di ██████ in data ██████ Reg. Gen. ██████ Reg. Part. ██████ da ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 3/192 di piena proprietà in regime di separazione;

- a ██████ ██████ (C.F. ██████) per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio del Registro del ██████ Rep. n. ██████/██████ e trascritto presso il P.I. di ██████ in data ██████ Reg. Gen. ██████ Reg. part. ██████ da ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduto in data ██████. Per la suddetta denuncia di successione si rileva l'atto pubblico notarile di acquisto di legato del ██████ ██████ ██████ del ██████ Rep. n. ██████ e trascritto presso il P.I. di ██████ i data ██████ Reg. Gen. ██████ Reg. Part. ██████ a favore di ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████ per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà e contro ██████ ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████ per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà e deceduto in data ██████;

- a ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████ per i diritti pari a ██████/██████ di piena proprietà, ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████ per i diritti pari a ██████/██████ di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro dell'██████████ Rep. n. ██████/██████ e trascritto presso il P.I. di ██████ in data ██████ Reg. Gen. ██████ e Reg. Part. ██████ da ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████ per i diritti pari a 1/32 di piena proprietà e deceduto in data ██████. Per la suddetta denuncia di successione si rileva l'atto di accettazione tacita di eredità del ██████ ██████ ██████ del ██████ Rep. n. ██████/██████ e trascritto presso il P.I. di ██████ in data ██████ Reg. Gen. ██████ Reg. Part. ██████ a favore di ██████ ██████ (C.F. ██████) nata a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a 1/64 di piena proprietà e contro ██████ ██████ (C.F. ██████) nato a ██████ (██) il ██████, per i diritti pari a ██████/██████ di piena proprietà e deceduto in data ██████; inoltre, si rileva il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di ██████ ██████ ██████ nato a ██████ ██████ (██) il ██████ avvenuto in data ██████;

- a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto presso il P.I. di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data [REDACTED]. Per la suddetta denuncia di successione si rileva l'atto di accettazione tacita di eredità del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] e trascritto presso il P.I. di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;

- a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/16 di nuda proprietà, l'immobile è pervenuto per atto tra vivi cessione di immobili con costituzione di rendita vitalizia del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto presso il P.I. di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà;

- a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 3/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 3/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 3/16 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per i diritti pari a 3/16 di nuda proprietà, l'immobile è pervenuto per atto tra vivi donazione del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto presso il P.I. di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto generale vitalizio e diritto di abitazione in proprio favore e con diritto di accrescimento in favore della propria moglie [REDACTED] [REDACTED].

NORMATIVA URBANISTICA:

gli immobili oggetto di esecuzione sono localizzati in zona urbanistica H1: Aree produttive agricole – Territorio comunale extraurbano; tale sigla è normata dall'art. 29 e dalla Tab. H delle Norme Tecniche di Attuazione comunali, per cui si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] a pagina 20.

SERVITU', CENSO, LIVELLO E USI CIVICI:

- BENE 1: alla data della perizia l'immobile risulta dotato di accesso tramite porta che si apre sulla cortemine particella 82 sulla quale esercita, presumibilmente, una servitù di passaggio; per l'accesso alla corte interna si transita sotto il porticato e sul sedime della particella 82;

- BENE 2: alla data della perizia viene segnalato che per l'accesso all'immobile posto al piano primo si transita pedonalmente sulla particella 82 dal cui sedime è localizzata la partenza della scala; dal suo interno, tramite una porta senza serramento, si accede al sottotetto della particella cortemine n. 82, presumibilmente costituendo una servitù di passaggio all'interno del magazzino oggetto di stima quale fondo servente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:

alla data della perizia sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto gli immobili non sono costituiti in condominio.

REGOLARITA' EDILIZIA:

BENE 1 – BENE 2: Il CTU incaricato [REDACTED], da verifiche effettuate presso il Comune di Busca, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

(i) Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] per “ristrutturazione fabbricato con demolizione parziale di opere murarie interne e perimetrali”; (ii) SCIA n. [REDACTED] del [REDACTED], in variante al PdC n. [REDACTED]/[REDACTED], per “realizzazione di un servizio igienico in luogo dello sgombero, nella formazione ex-novo di un disimpegno e della centrale termica e nella ricollocazione delle aperture esterne, il tutto al piano terra del fabbricato”; (iii) Fine lavori relativa alle attività del piano terra del [REDACTED] (prot. n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED]).

Inoltre, il C.T.U.,

- a) non ha rinvenuto l'abitabilità e non ha reperito documentazioni anteriori alle predette che dimostrino l'effettiva origine del fabbricato che, dagli atti catastali risulta già presente nei primi anni del '900;
- b) ha dichiarato che sono presenti sul sedime cortilizio due tettoie staticamente inadeguate e pericolose da eliminare preliminarmente rispetto a eventuali attività edilizie o utilizzo del fabbricato; dette tettoie sono abusivamente realizzate;
- c) ha rilevato nel porticato magazzino la presenza di un tavolato soppalco in precarie condizioni statiche da rimuovere;
- d) ha dichiarato che non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Per l'approfondimento si rimanda l'offerente alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] a pagine 20-21-22.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

- CORRISPONDENZA SOGGETTIVA delle risultanze catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento: SUSSISTE - intestazione a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED];

- CORRISPONDENZA OGGETTIVA delle risultanze catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento: NON SUSSISTE per cui il CTU incaricato [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha provveduto alla presentazione della variazione catastale per frazionamento e fusione [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i sub. 1-2 sono stati soppressi e sono stati creati i sub. 3 (ex 1) e 4 (ex 2).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo fondiario iscritta in data [REDACTED]

AL N. [REDACTED] REG. PART. - N. [REDACTED] REG. GENERALE - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED] - [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) nato a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] sull'immobile censito a NCEU al Foglio 15, Part. 80, - derivante da mutuo fondiario di [REDACTED] [REDACTED], Tasso Interesse Annuo [REDACTED]%, durata [REDACTED], iscritta per la somma di [REDACTED] - Pubblico Ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED] - in data [REDACTED] - Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED];

2) TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN DATA [REDACTED] AL N. [REDACTED]

REG. PART. - N. [REDACTED] REG. GENERALE - a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili censiti a NCEU al Foglio 15, Part. 80, Sub. 3 (ex 1), e Foglio 15, Part. 80, Sub. 4 (ex 2) - derivante da Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) - cod. fiscale [REDACTED] - in data [REDACTED] - Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED];

3) TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN DATA [REDACTED] AL N. [REDACTED]

REG. PART. - N. [REDACTED] REG. GENERALE - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), cod. fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili censiti a NCEU al Foglio 15, Part. 80, Sub. 3 (ex 1), Foglio 15, Part. 80, Sub. 4 (ex 2) - derivante da Atto

Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) –
cod. fiscale [REDACTED] – in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED]/[REDACTED].

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE:

Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici – Codice Identificativo n. [REDACTED] del
[REDACTED] valido fino al [REDACTED] – Certificatore [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED].

LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI:

il Custode dei beni nominato dal Giudice dell'Esecuzione è IFIR PIEMONTE – I.V.G. S.r.l., con sede in
Torino 10138 (TO), Corso Francia n. 81 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5),
cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it
– tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche
(<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA:

si avvisa che la parte esecutata e i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue
pertinenze fino alla pronuncia del decreto di trasferimento del bene (art. 560 comma 3 c.p.c.), salvo i casi
previsti dalla legge (art. 560 comma 9 c.p.c.) e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in
vendita sia abitato dalla parte esecutata 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, salvo espresso esonero ai sensi
dell'art 560 comma 10 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss c.p.c. ed avrà ad
oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 cpc
ultimo comma.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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.,
nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex
D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito del gestore) 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, 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.

Qualora gli immobili non risultino dotati della certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

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

Si rimanda in ogni caso alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, sito del gestore "Aste telematiche".

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore ex art. 571 c.p.c. e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art. 579 c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno di LUNEDÌ 17 NOVEMBRE 2025.**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);

b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);

c) gli estremi del bonifico bancario di versamento della cauzione sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 151/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO IBAN IT 45 P 02008 46771 000107320876, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO UNICO";

d) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

e) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

(i) per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* 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, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);

(ii) per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC;

f) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

g) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

- Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

Deposito di offerta telematica

Gli interessati potranno, a loro scelta, depositare l'offerta di acquisto in via telematica, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale del gestore, previa registrazione, seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, e 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, deve essere sottoscritta digitalmente 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 per la vendita telematica 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; 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 state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- (i) tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e);
- (ii) gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 151/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO IBAN IT 45 P 02008 46771 000107320876, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO UNICO". Si precisa che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- (iii) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- (iv) l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digital?" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- (v) quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

L'offerta presentata in forma telematica è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste pervenute telematicamente.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dianzi al delegato.

Si applicano le disposizioni degli articoli 572, 573, 574 e 577 c.p.c., con l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si 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.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- (i) maggior importo del prezzo offerto;

- (ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- (iii) a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- (iv) a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardano esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione (o mancata presenza in studio) dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri esposti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 3 prolungamenti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'IVA se dovuta, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., 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.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. Lgs 21.11.2007 n. 231.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 7 del D. Lvo n. 164 del 31.10.2024 - pubblicato su G.U. serie generale n. 264 in data 11.11.2024 - che modifica l'art. 587 c.p.c.: "Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto".

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 151/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI CUNEO IBAN IT 45 P 02008 46771 000107320876, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO UNICO, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato,

CONVOCA

fin d'ora le parti, anche in modalità telematiche, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c. per il **giorno 18 novembre 2025 ore 15,00**,

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo

DA' ATTO CHE

(i) la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

(ii) la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito (www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati;

(iii) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo

su richiesta del creditore procedente;

(iv) è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica (del gestore prescelto), tramite la quale verrà effettuata la vendita;

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale “SPESE DI PUBBLICITA’” e specificazione del NUMERO DEL PROCEDIMENTO, DELL’ANNO E DELLE GENERALITA’ DELL’ESECUTATO.

AVVERTE

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite comporterà l’estinzione della procedura ai sensi dell’art. 631 bis c.p.c.; che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione sono effettuate presso lo studio del Delegato in Cuneo 12100 (CN), Piazza Galimberti n. 11 – Tel. 0171/695905 – indirizzo PEO: legalecn@studiolegalesiccardi.it – indirizzo P.E.C.: avv.siccardi.chiara@pec.giuffre.it - ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in Cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell’art. 492 c. 2 c.p.c.

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

Cuneo, lì 05 settembre 2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Chiara SICCARDI)