



## **TRIBUNALE DI CUNEO**

**Procedura esecutiva R.G. Es. n. 45/2024**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Marco Pellegrino (C.F. PLLMRC71C25D205V) con studio in Cuneo – via Carlo Emanuele III n. 25 professionista delegato alla vendita dalla Dott.ssa Natalia Fiorello Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis cpc nel procedimento esecutivo R.G. Es. n. 45/2024

### **AVVISA**

che il giorno **23/01/2025 alle ore 15,00** presso il suo studio in Cuneo – via Carlo Emanuele III n. 25, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, a cui integralmente si fa riferimento, 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**

#### **Unità immobiliare sita in Nucleo Fenogli snc, Villanova Mondovì**

Le unità immobiliari oggetto della vendita costituiscono il Lotto Unico, e sono ubicate nel Comune di Villanova Mondovì (Cn) Nucleo Fenogli n. 1 ed aventi accesso dalla strada comunale che conduce al nucleo medesimo, constano in:

· Abitazione (particella 844 sub. 1) ubicata ai piani terreno e primo, con accesso dal civico 1, costituita da:

- piano terreno: cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, quattro disimpegni, scala di accesso al piano primo, locale caldaia accessibile dall'esterno, due porticati, cortile ed area di manovra esterna
- piano primo, accessibile tramite scala di accesso dal piano terreno, disimpegno, cucina, servizio igienico, due camere e porticato
- La superficie catastale dell'abitazione in oggetto è pari a mq. 268,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa

- I vani che costituiscono l'abitazione, ed ubicati al piano terreno hanno un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,65 ed un'altezza interna massima pari a ml. 3,31, mentre i vani ubicati al piano primo hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,72.

· Rimessa (particella 844 sub. 2) con annesso porticato, ubicata al piano terreno, con accesso dall'area di manovra pertinenziale dell'abitazione di cui al subalterno 1

La superficie catastale della rimessa in oggetto, che è pari a mq. 61,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa. La rimessa ubicata al piano terreno (subalterno 2) ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 4,25 ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 5,48.

· Rimessa (particella 844 sub. 3) ubicata al piano primo sotterraneo, con accesso dal cortile comune pertinenziale dell'abitazione di cui al subalterno 1. La rimessa ubicata al piano primo sotterraneo (subalterno 3) ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,98.

La superficie catastale della rimessa in oggetto, che è pari a mq. 236,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa.

· Terreno (particella 843) attiguo al fabbricato, accessibile direttamente sia dal cortile di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 844, sia dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli.

La superficie commerciale del terreno, che corrisponde a quella catastale è pari a mq 4.027,00.

L'accesso agli immobili può essere praticato direttamente dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli.

Le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto Unico risultano **attualmente censite** presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

#### ABITAZIONE

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

Fog.35 Part. 844 Sub 1 Ubicazione Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T-1 Cat. A/7 Cl. 1

Cons. 12 vani Sup. cat. 268 mq Rendita 867,65

#### RIMESSA

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

f. 35 part. 844 sub 2 ubicazione Nucleo Fenogli n. 1 piano s1-T cat. c/6 cl. 4 Cons.

53 mq sup. 61 mq rend 93,07

#### RIMESSA

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

f. 35 part. 844 sub 3 ubicazione Nucleo Fenogli n. 1 piano T cat. c/6 cl. 1 Cons. 199  
mq sup. 236 mq rend 205,55

ENTE URBANO

Comune di Villanova Mondovì – Catasto Terreni

Fog. 35 part. 844 qualità Ente Urbano sup. 00.15.92

TERRENO

F. 35 p. 843 porz aa qualità seminativo cl. 3 sup. 00.35.77 rd 9.24 ra 12,01

F. 35 p. 843 porz ab qualità prato cl. 1 sup. 00.04.50 rd 2,67 ra 1,51

Intera quota di proprietà in capo agli esecutati.

Per quanto riguarda le coerenze L'abitazione (particella 844 sub. 1) in oggetto ha le seguenti coerenze: strada comunale, particelle 843, 554, 555, 5 e 7 del foglio 35, e rimessa particella 844 sub. 2.

La rimessa (particella 844 sub. 2) in oggetto ha le seguenti coerenze: cortile di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1 a tre lati e area di manovra di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1.

La rimessa (particella 844 sub. 3) in oggetto ha le seguenti coerenze: terrapieno a quattro lati e cortile di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1.

Il terreno (particella 843) in oggetto ha le seguenti coerenze: Strada comunale, particelle 9, 858, 554 e 844.

Il tutto come da più dettagliata descrizione nella perizia dell'esperto ex art. 568 cpc e relativi allegati in atti.

### **Normativa urbanistica**

**L'esperto ha rilevato alcune irregolarità e si rimanda alla lettura della perizia in atti.**

Si fa presente con il presente avviso che gli immobili oggetto del presente Lotto Unico, come si evince dal relativo Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Mondovì in data 30.08.2024 allegato alla Relazione, ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Villanova Mondovì (Variante Parziale n. 21) in "Zona APS2 – Aree e ambiti per progetti speciali", nello specifico "Progetto Area agrituristica attrezzata Branzola – Fenogli" (Art. 26 N.T.A). Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Comune di Villanova Mondovì dei seguenti provvedimenti autorizzativi edilizi:

⇒ “Concessione Edilizia per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica” n. 3673 rilasciata in data 23.01.2001, per lavori di “Ristrutturazione ed ampliamento e cambio di destinazione d’uso di fabbricato”

⇒ “Permesso di costruire” n. 4241 rilasciato in data 29.04.2004 per “Proroga del termine di ultimazione dei lavori (di anni uno) a tutto il 23.04.2005”

⇒ “Permesso in sanatoria” n. 4610/2007 rilasciato in data 11.05.2007 per “Lavori di sanatoria per regolarizzazione di interventi in difformità al P.d.C. 3673/2001”

⇒ “Permesso in sanatoria” n. 5183/2012 rilasciato in data 30.08.2012 per “Regolarizzazione di opere in difformità al P.d.C. 3673/2001”

E’, inoltre, stata presentata la “Richiesta di permesso di costruire” prot. 4377 del 26.04.2012, ma il relativo provvedimento autorizzativo non è mai stato rilasciato in quanto non sono stati evasi tutti gli adempimenti richiesti dal Comune di Villanova Mondovì tramite la “Comunicazione di avvio al procedimento amministrativo” in data 16.05.2012 e la “Richiesta di adempimenti per rilascio di permesso di Costruire” in data 07.06.2012. Riferitamente al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare non è mai stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità o presentata una pratica dichiarativa di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Si rinvia alle prescrizioni urbanistiche indicate nella perizia in atti.

#### **Irregolarità edilizia**

#### **L’esperto ha rilevato alcune irregolarità e si rimanda alla lettura della perizia in atti.**

Si fa presente con il presente avviso che le difformità edilizie rilevate sono le seguenti:

- 1) difformità inerenti alla posizione ed allo spessore dei muri perimetrali
- 2) difformità inerenti alla posizione della tramezzatura interna, la suddivisione interna ed alla superficie degli immobili
- 3) lievi difformità inerenti al posizionamento delle aperture esterne
- 4) mancato rispetto dei requisiti di areo-illuminazione di alcuni locali se considerati “principali” e non “accessori”

#### **Le difformità riscontrate sono sanabili, secondo quanto verificato con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villanova Mondovì, mediante la presentazione di un “Permesso di Costruire in sanatoria” ai sensi ai sensi dell’art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i.**

Si rinvia a quanto specificato nella perizia in atti.

#### **Impianti e Certificazione Energetica**

Si rinvia a quanto specificato nella perizia in atti, ovi si evince che esiste un certificato

energetico dell'immobile/APE con scadenza 31/12/2025. La classe riportata nell'attestato è la classe A2.

### **Irregolarità Urbanistiche e Catastali**

L'esperto in atti non ha evidenziato la presenza di irregolarità: si rimanda in ogni caso a quanto rilevato e specificato nella perizia dell'esperto.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Vedasi la perizia in atti. Non sono previsti oneri condominiali.

### **Disponibilità del bene**

L'immobile risulta occupato, si rinvia nello specifico a quanto indicato nella perizia in atti.

### **Visite al bene**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche - PVP (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo). Maggiori informazioni presso il Custode, "IFIR Piemonte – Istituto Vendite Giudiziarie Srl" con sede in Torino (To) Strada Settimo n. 399/15 – C.F. e P.Iva 02258790019 in persona del Sig. Del Mastro Alessandro – email: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – Tel.: 011.4731714, c/o Tribunale di Cuneo in Cuneo – via Bonelli n. 5 (0171.1873923 – mail: [richieste.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.cuneo@ivgpiemonte.it)).

### **MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene ( art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge ( art 560 comma 9 cpc)

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base: euro 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00) per il lotto unico** (pari alla stima di cui alla perizia estimativa ex art. 568 cpc).

**Offerta minima: euro 146.250,00 (euro ottantottomilasettecentoquaranta/00)** (pari al prezzo base ridotto di 1/4). Offerte inferiori di oltre 1/4 del prezzo base non saranno ritenute efficaci.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00**

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

Con l'avvertimento che ci 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, diritti inerenti, comunione e compartecipazioni ed in particolare sotto l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento di Condominio del fabbricato, ove esistente, compendiante l'unità immobiliare oggetto di vendita, 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, 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. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti e l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Custode procederà alla liberazione di esso, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **Modalità di partecipazione alla vendita**

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 o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, solo se presentata da avvocato, con procura speciale redatta nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web **“Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia, accessibile 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”.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

**Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità sotto specificate, unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata(p.e.c.) del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), entro le ore 12,00 del giorno 22/01/2025.**

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il

gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

1. per le persone fisiche: i dati identificativi del soggetto offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, recapito mail obbligatoriamente la mail, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, 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);
1. **bis.** per le società ed altri enti occorrono i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, pena l'inammissibilità;

8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
9. l'importo versato a titolo di cauzione: l'offerta sarà inammissibile qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

14. nel caso di persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità):
  - se coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se 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*
- 14 bis. nel caso di società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale

rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto

15. 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;
16. 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);
17. 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).

#### **Cauzione prezzo**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo, sul seguente **IBAN: IT56J020081029000107227479 - Istituto di Credito bancario Unicredit S.p.a.** filiale di Cuneo.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

Il seguente bonifico, con causale "**versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima; essa non dà diritto all'acquisto, ferma la facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

## **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 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali (username e password) 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. Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

**Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione.

Se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo a quello in cui è iniziata e quindi alle ore 12:00 del giorno 24/01/2025.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di**

**ulteriori 5 (cinque) 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 nei cinque minuti successivi all'ultima offerta.**

All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione (od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione), stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

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.

#### **Pagamento del prezzo e cauzione spese**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** e l'ammontare delle **spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione, in tutti gli altri casi** (la eventuale differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà).

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, Iva se dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, insieme al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del

bene e connesso rimborso spese generali. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario** ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente al creditore Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo, unitamente alla somma dovuta a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo di acquisto nell'ipotesi di prima casa di abitazione e al 15% del prezzo di acquisto, in tutti gli altri casi, salvo conguaglio, dovrà essere versato al Professionista Delegato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

A tale fine il Delegato **invita** fin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire **entro 5 giorni dall'avvenuta aggiudicazione** la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

Del versamento effettuato direttamente in favore del Creditore Fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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. 45/2024 R.E. Trib. Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si segnala all'aggiudicatario che 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.

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

## **Liberazione immobile**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc . Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso verranno poste a carico della procedura.

## **Assistenza Tecnica**

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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.

## **Convoca**

sin d'ora le parti nanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo (CN) – via Carlo Emanuele III n. 25, per **il giorno 23 gennaio 2025 ore 15,00** in esito all'esame delle eventuali offerte e per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

## **Pubblicità**

Il sottoscritto delegato alla vendita ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

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: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Il sottoscritto delegato alla vendita ordina al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, a che entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita provvedano al versamento sul conto corrente intestato alla procedura, per ogni singolo lotto posto in vendita, del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis C.p.c. "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice".

\*\*\*\*

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel: 0171.699838).

Cuneo, li 3 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Marco Pellegrino