



## TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 34/2023 R. G. Es. Imm.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dottor Fabrizio Baudino, con studio in Cuneo, via 28 aprile n. 12;  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Cuneo del 28 marzo 2024;  
in relazione alla Esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

#### In Comune di Ceva

Lotto uno – piena ed intera proprietà su

\*\* a parte di maggior fabbricato, ubicato in Via Garessio n. 8:

- Appartamento al piano terreno di palazzina residenziale composto da soggiorno, tinello, cucinino, quattro camere, bagno, lavanderia e disimpegno, il tutto con accesso dalla scala interna comune. L'unità abitativa è completata da un porticato posto al piano terreno del fabbricato con ampio terrazzo latistante e porticato posto al piano seminterrato.

Immobili individuati al Catasto dei Fabbricati al

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 6, Categoria A3.**

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 12, Categoria C7.**

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 13, Categoria C7.**

**Prezzo base Euro 58.500**

**Offerta minima Euro 43.875**

Lotto due – piena ed intera proprietà su

\*\* a parte di maggior fabbricato, ubicato in Via Garessio n. 8:

- Porzione di fabbricato posta al piano seminterrato adibita a laboratorio artigianale composta da due ampi locali attualmente adibito a magazzino con retrostante ufficio e servizio igienico.

Immobili individuati al Catasto dei Fabbricati al

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 7, Categoria C3.**

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 8, Categoria C3.**

**Fg. 34, Part. 183, Sub. 9, Categoria C3.**

**Prezzo base Euro 98.250**

**Offerta minima Euro 73.688**

Lotto tre – piena ed intera proprietà su

\*\* Via Garessio n. 8:

- Terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio di forma regolare accessibile da strada vicinale. Porzione della superficie è individuata dal PRGC in ambito urbanistico produttivo esistente confermato nella quale è prevista la possibilità di incremento dei fabbricati esistenti e non della nuova edificazione di fabbricati ad uso produttivo.

Immobile individuato al Catasto dei Terreni al

**Fig. 34, Part. 199, Qualità Seminativo**  
**Fig. 24, Part. 332, Qualità Seminativo**

**Prezzo base Euro 4.500**  
**Offerta minima Euro 3.375**

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

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, **il 4 febbraio 2025 alle ore 15,00**, si procederà alla

**vendita senza incanto,**  
**con modalità telematica asincrona,**  
**mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

degli immobili descritti.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo, via 28 aprile n. 12, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

#### **Istanze di assegnazione**

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

#### **Condizioni della vendita.**

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla legge 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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.

Lotto 1

L'unità abitativa è servita dalle seguenti parti comuni:

- ingresso comune all'interno del vano scala per l'accesso alle unità abitative componenti il fabbricato. Tale porzione di immobile comune non risulta essere catastalmente individuato con l'attribuzione di un identificativo catastale
- il cortile posto al piano interrato con corsie di accesso carraio e pedonale individuato a catasto fabbricati con il sub. 1 del mappale 183, descritto nell'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 come attribuita all'esecutato costituendo servitù di passaggio pedonale a favore delle unità 183/10 e 183/11 proprietà di terzi.
- l'ingresso pedonale all'abitazione avviene tramite passaggio sulla porzione di giardino in comproprietà tra l'esecutato e terzi ed individuata a catasto fabbricati foglio 34 mappale 198 sub. 1 (area urbana) e non inserita

nei beni pignorati. Con l'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 si stabiliva quanto segue: - l'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\*, a seguito della presente divisione rimane gravata, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, di servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 e del terreno mappale 200 e su quanto sarà su di esso edificato assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* per raggiungere la scala esterna ove è prevista la nuova costruzione di cui sopra, attraverso la porta in progetto prevista sull'attuale recinzione, e permettere così l'accesso ed il recesso al e dal porticato mappale 183/13; - il fabbricato da erigersi ad opera della signora \*\*\*\*\* sul mappale 200 lei assegnato potrà allacciarsi agli impianti comuni presenti sull'area cortiliva mappale 183/1 senza corresponsione di indennizzi, intendendosi pertanto gravata, detta area cortiliva, da corrispondente servitù; - il porticato mappale 183/13 assegnato col secondo lotto al signor \*\*\*\*\*, a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* , con possibilità di sosta carico e scarico. tale accesso potrà essere praticato sia attraverso la scala menzionata al punto di cui sopra che dall'area comune mappale 198; - il terreno mappale 200 assegnato col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* , a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore dell'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\*, da esercitarsi attraverso la porta pedonale prevista sul muro di recinzione posto tra tale mappale 183/1 ed il mappale 200 stesso, per accedere e recedere al e dal terreno mappale 199; - il cancello posto sul mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\* lato mappale 37 del foglio 24, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* . Resteranno di uso comune l'impianto di accumulo gas (bombolone) posto a cavallo tra i mappali 199 e 200 con relativi impianti di adduzione alle singole caldaie, così come comuni resteranno gli attuali impianti a servizio del condominio, quali acquedotto, impianto elettrico, impianto antintrusione ed impianto fognario. Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue: l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonchè a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

#### Lotto 2

L'unità abitativa è servita dalle seguenti parti comuni: - il cortile posto al piano interrato con corsie di accesso carraio e pedonale individuato a catasto fabbricati con il sub. 1 del mappale 183, descritto nell'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 come attribuita a  
Si evidenzia che: - per l'ingresso pedonale all'abitazione avviene tramite passaggio sulla porzione di giardino in comproprietà all'esecutato ed a terzi ed individuata a catasto fabbricati foglio 34 mappale 198 sub. 1 (area urbana) e non inserita nei beni pignorati. Con l'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 si stabiliva quanto segue: - l'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\*, a seguito della presente divisione rimane gravata, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, di servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 e del terreno mappale 200 e su quanto sarà su di esso edificato assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* per raggiungere la scala esterna ove è prevista la nuova costruzione di cui sopra, attraverso la porta in progetto prevista sull'attuale recinzione, e permettere così l'accesso ed il recesso al e dal porticato mappale 183/13; - il fabbricato da erigersi ad opera della signora \*\*\*\*\* sul mappale 200 lei assegnato potrà allacciarsi agli impianti comuni presenti sull'area cortiliva mappale 183/1 senza corresponsione di indennizzi, intendendosi pertanto gravata, detta area cortiliva, da corrispondente servitù; - il porticato mappale 183/13 assegnato col secondo lotto al signor \*\*\*\*\* a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* , con possibilità di sosta carico e scarico. tale accesso potrà essere praticato sia attraverso la scala menzionata al punto di cui sopra che dall'area comune mappale 198; - il terreno mappale 200 assegnato col primo lotto alla signora \*\*\*\*\* , a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore dell'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\*, da esercitarsi

attraverso la porta pedonale prevista sul muro di recinzione posto tra tale mappale 183/1 ed il mappale 200 stesso, per accedere e recedere al e dal terreno mappale 199; - il cancello posto sul mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor \*\*\*\*\* lato mappale 37 del foglio 24, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla signora \*\*\*\*\*. Resteranno di uso comune l'impianto di accumulo gas (bombolone) posto a cavallo tra i mappali 199 e 200 con relativi impianti di adduzione alle singole caldaie, così come comuni resteranno gli attuali impianti a servizio del condominio, quali acquedotto, impianto elettrico, impianto antintrusione ed impianto fognario. Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue: l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonché a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

#### Lotto 3

Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue: l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonché a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita.

#### **Disciplina edilizia.**

Per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stata rilasciata dal Comune di Ceva licenza edilizia senza numero in data 27 febbraio 1976 con successiva variante in corso d'opera del 24/08/1976 anch'essa senza numero (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 11 maggio 1983).

Per la costruzione delle unità immobiliari mappali 183/8, 183/9 e 183/13 sono state rilasciate dal Comune di Ceva concessione edilizie numeri 170/87 del 30/12/1987 e 138/91 del 28/09/1991 (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 20 novembre 1993);

Per la costruzione dell'unità immobiliari mappali 183/12, relativamente al piano seminterrato, è stato rilasciato Concessione edilizia n. 39/90 del 06/03/1990 e autorizzazione edilizia numero 78/98 in data 13 novembre 1998.

Per la costruzione dell'unità immobiliare mappale 183/6 è stata rilasciata dal Comune di Ceva concessione edilizia numero 138/88 in data 27 dicembre 1988 (autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 01 settembre 2000).

#### Lotto 1

Dall'analisi documentale e dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie:

- il porticato al piano terreno individuato con il sub. 12 è stato realizzato con una superficie maggiore di quanto autorizzato comprendo nella sua totalità il terrazzo preesistente.

- la porzione al piano seminterrato risulta dotata di aperture verso la rampa latistante La regolarizzazione edilizia delle porzioni immobiliari prevede la presentazione di pratica edilizia (Permesso di Costruire) per regolarizzazione delle aperture della porzione al piano seminterrato ed ampliamento della copertura del terrazzo al piano terreno della porzione di immobile sub. 12 sfruttando l'incremento di Superficie copribile concesso dall'attuale normativa urbanistica definita dal PRGC.

#### Lotto 3

All'interno della porzione di terreno mappale 332 è stato realizzato un basso fabbricato senza previo rilascio di titolo edilizio. La posizione del fabbricato ed i parametri urbanistici dell'area non permettono la regolarizzazione dell'edificio pertanto, si prevede la sua demolizione al fine di ottenere la regolarità edilizia.

## Possesso

### Lotto 1

Gli immobili risultano occupati dal debitore e suoi familiari.

Si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.

### Lotto 2 e 3

Gli immobili risultano liberi.

## Custodia

E' possibile visionare gli immobili tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it)), gli interessati possono farne richiesta.

## Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".
- oppure dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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 di cui infra, ed 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).

Se l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, da un soggetto presentatore, 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 DM32/15.

Se invece l'offerta è inviata mediante 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, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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).

**Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta**

**completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia:

- \* per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge; 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;
- \* per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- \* il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- sarà **inammissibile** se:
- \* il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- \* qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

- \* 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), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; 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);
  - 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;
- \* la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
- \* nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.
- \* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 a:

**E.I. 34/2023 TRIBUNALE DI CUNEO**

avente **IBAN IT 54 J 02008 10290 000107076389**

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

**Il suddetto 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 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 presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

### **Udienza di vendita**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso.

A coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto, previa registrazione sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet [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 indicata.**

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 abilitano l'offerente alla partecipazione all'udienza.

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 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.

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

### **Svolgimento della gara**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; **l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro 2.000,00, quanto ai lotti 1 e 2 ed Euro 500, quanto al lotto 3.**

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non sono state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto i partecipanti inseriranno il codice di partecipazione e le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 4 febbraio 2025 dalle ore 15.00, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, e terminerà il 5 febbraio 2025 alle ore 15.00.**

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.

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 della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, 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.

### **Saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, pertanto entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento delle somme dovute mediante bonifico bancario al seguente sul conto corrente sopra indicato.

**L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in materia di antiriciclaggio, in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.**

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

### **Pubblicità**

#### **DA' ATTO**

che 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>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente;

che, 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;  
che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 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.

#### **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.

\*\*\*\*\*

**Il sottoscritto professionista delegato,**

**ordina**

**al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, di provvedere – se non vi ha ancora provveduto - al versamento entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00 per ogni Lotto, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.**

**Copia della ricevuta telematica in formato .xml dovrà essere inviata via PEC al delegato.**

***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".***

\*\*\*

Si informa che il deposito telematico del presente atto, ai sensi del comma 2 dell'art. 492 cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

\*\*\*\*\*

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

**Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel. 0171 66837 e-mail [baudino@studiobeltritti.it](mailto:baudino@studiobeltritti.it)).**

Cuneo, 4 novembre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Baudino Fabrizio