

**Il professionista delegato  
Avv. Ilenia Dalmasso**

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Esecuzione immobiliare n. 44/2018**

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato avv. Ilenia Dalmasso, con studio in Cuneo, Corso S. Solaro n. 4, giusta ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Cuneo, dott. Rodolfo Magrì del 19.09.2018, visto l'art. 569, comma 3 c.p.c., nella procedura di esecuzione immobiliare

promossa da

██████████, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, difesa dall'avv.to ██████████ del Foro di ██████████ e domiciliata presso il suo studio in ██████████, Via ██████████, ora ██████████, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, e per essa quale mandataria, la ██████████, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, difesa dall'avv.to ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in ██████████, ██████████

contro

██████████, nata a ██████████, domiciliata presso la cancelleria del Tribunale di Cuneo,

RENDE NOTO

che la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili pignorati si terrà il giorno **4 marzo 2025 ore 12:00**, con eventuale gara tra gli offerenti sino al **7 marzo 2025 ore 12:00**. Convoca, altresì, le parti innanzi a sé per il giorno **4 marzo 2025 ore 12:00** presso il proprio studio, in Cuneo, Corso S. Solaro n. 4 per i provvedimenti necessari nell'eventualità di incanto deserto.

Cuneo, lì 23 dicembre 2024

Avv. Ilenia Dalmasso

*Lotto unico*

*Prezzo base: € 11.809,90 - Offerta minima: € 8.875,43*

\*\*\*\*\*

██████████, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, e per essa quale mandataria, la ██████████, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, difesa dall'avv.to ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in ██████████, ██████████

██████████, nata a ██████████, domiciliata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cuneo

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'**  
**TELEMATICA ASINCRONA**  
**AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 BIS C.P.C.**

nella procedura esecutiva n. 44/2018 R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Ilenia Dalmasso, con studio in Cuneo, Corso S. Solaro n. 4, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 44/2018 R.G.Es., giusta nomina ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Rodolfo Magrì in data 20.09.2018

**AVVISA**

che il giorno **4 marzo 2025 ore 12:00** presso il proprio studio in Cuneo, Corso S. Solaro n. 4 si procederà, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili siti sul territorio del **Comune di Morozzo (CN)**, in **Strada Provinciale da Morozzo a Sant'Albano al n. 35**, già meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui agl'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: € 18.000,15 – OFFERTA MINIMA: € 13.500,11**

**PER L'INTERA PIENA PROPRIETA'**

*Descrizione sintetica dell'immobile:*

Porzione di vecchio cascinale agricolo con adiacente appezzamento di terreno, posto a circa km 3,00 dal centro comunale in piena zona agricola. Il fabbricato è di vecchia costruzione (ante '67) libero da tre lati con annessa area pertinenziale (mapp. 123) di mq. 620. L'accesso avviene tramite area facente parte del mapp. 122 come da servitù riportata nel rogito di acquisto. Si presenta con struttura in muratura, tetto in legno con manto di copertura coppi e tegole coppo. Da segnalare che il porticato sul lato ovest è in parte crollato. Comprende un'unità immobiliare ad uso abitazione.

**Coerenze:**

Il fabbricato mapp. 50 è posto alle coerenze di:

- stessa proprietà mapp. 123, fabbricato mapp. 160 da due lati, fabbricato mapp. 46.

Il terreno mapp. 123 è posto alle coerenze di:

- stessa proprietà mapp. 50, mappale 122, mappale 46.

**Composizione fabbricato:**

La porzione di vecchio cascinale agricolo comprende un'unità immobiliare ad uso abitazione che, sulla base delle tavole di progetto a lavori ultimati sarà composta da:

piano terreno: due porticati, cantina, vano scale, cucina, locale sgombero e cucina / tinello;

piano primo: tre camere, vano scale, bagno e soffitta a nudo tetto (ex fienile) e due balconi.

Tutti i locali si presentano allo stato di struttura grezza tamponata in quanto le opere di ristrutturazione, iniziate anni fa, non sono mai state terminate. Internamente i muri sono in gran parte da intonacare così come le volte e solette. Pertanto mancano gli intonaci, i rivestimenti e i pavimenti, tutti gli impianti, i serramenti interni ed esterni.

**Aree comuni:****P.R.G.C.:**

Nel P.R.G.C. vigente il terreno è inserito in Zona "A" Aree Agricole.

**Superfici:**

Piano terreno:

- vani uso civile mq 135,00
- porticati mq 18,60
- cantina mq 5,00

Totale mq 158,60.

Piano primo:

- vani uso civile mq 98
- balconi mq 4,00
- soffitte mq 20

Totale 122,00.

Totale mq 158,60 + 122,00 = mq 280,60

**Dati catastali:**

Comune di Morozzo:

- catasto fabbricati:

Strada Provinciale da Morozzo a Sant'Albano n. 35

Fg. 5, mapp. 50, Categ. A/4 cl. 2 vani, 5,5, R.C. 71,01

- catasto terreni:

Fg. 5, mapp. 123, prato irrg., cl. 2, mq 620, RD. 4,00, RA. 2,72

Si precisa che la scheda catastale a seguito dei lavori in corso, non ancora terminati, non riporta l'esatto stato dei luoghi.

**Regolarità edilizia e normativa urbanistica:**

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morozzo e dai Titoli edilizi risulta che il fabbricato è di vecchia costruzione, ante 1967.

In seguito è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 35/2005 del 02.11.2005 per intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a fabbricato da adibire a civile abitazione. Inizio lavori in data 04.11.2005. Non risultano però essere state presentate le pratiche relative alla Legge 10/1991 (relazione tecnica in materia di risparmio energetica) e la denuncia del cemento armato (Legge 05.11.1971 n. 1086).

***Difformità edilizie:***

Come già predetto le opere previste a progetto non sono ancora state terminate. Si riscontrano però alcune difformità nella disposizione di alcuni tramezzi, nella disposizione del vano scala interno, nella realizzazione di nuovo balcone ed in alcune aperture interne ed esterne.

Secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i. occorre richiedere Permesso di Costruire / Scia in sanatoria corrispondendo una sanzione di € 516,00 per sanzione, € 516,00 per diritti di segreteria per opere in sanatoria. Onorari e spese per presentazione istanza sanatoria circa € 2.000,00 cassa ed iva comprese. Spesa complessiva prevista in circa € 3.100,00.

Occorrerà poi presentare come già predetto:

- la Legge 10/91 con progetto impianti. Costo per tale pratica circa € 1.900,00 cassa ed iva compresi;
- denuncia postuma del cemento armato circa con relazione geologica. Costo pratica circa € 3.800,00 cassa ed iva compresi.

Spesa complessiva per sanzioni e pratiche: € 8.800,00.

Una volta ottenuta la sanatoria bisognerà poi presentare pratica per la prosecuzione dei lavori (Scia o Permesso di costruire) con pagamento del contributo costo di costruzione sulle opere ancora da realizzare per terminare l'intervento.

***Diritti di prelazione:***

Trattandosi di vendita forzata non vi sono diritti di prelazione previsti da legge.

***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

Nell'atto notarile di acquisto le componenti costituiscono:

- A carico del mappale 122 del Foglio 5 di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed a favore di quanto del presente contratto – servitù di passaggio, pedonale e carraio e con qualsiasi altro mezzo, da esercitarsi per una larghezza di mq 4,00 (quattro) in coerenza ai mappali 49 e 123 e per una lunghezza di mt. 40,00 (quaranta) circa a partire dalla strada Provinciale, colla precisazione che l'acquirente potrà eseguire a proprie cure e spese qualsiasi tipo di manutenzione alla citata e migliorarne la viabilità con qualsiasi tipo di materiale quali asfalto, cemento, ghiaia, eccetera.

- A carico del mappale 122 del foglio 5 di proprietà della venditrice ed a favore del mappale 123, oggetto di compravendita, servitù di acqua irrigua, a minor danno del fondo servente.

***Eventuali comproprietari:***

Nessuno oltre al soggetto esecutato.

A seguito di ricerche e dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di causa emerge che l'immobile in oggetto è pervenuto alla attuale proprietaria con:

- Atto Notaio [REDACTED] con sede in Mondovì, in data 11.01.2005, rep. 39148/30198 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15.01.2005 ai n. 322 – 323 / 270 – 271 per acquisto dalla sig.ra [REDACTED].

A questa pervenne per:

- Atto di divisione Notaio [REDACTED] del 09.11.1977 Rep. 52990 / 14264 registrato a Mondovì il 18.11.1977 n. 3017 vol. 358
- Successione di [REDACTED] deceduto il 10.02.1976 denuncia di successione n. 80 vol. 987 registrata il 10.08.1976 Ufficio del Registro di Mondovì. Testamento pubblico attivato con verbale del 18.03.1976 e registrato a Mondovì il 0204.1976 n. 797.

***Stato di occupazione:***

L'immobile non risulta occupato. Tra l'altro è in corso di ristrutturazione, privo di ogni impianto e quindi inabitabile. I lavori alle date dei sopralluoghi erano fermi.

***Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:***

***Iscrizioni:***

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 15.01.2005 Registro generale n. 324 Registro Particolare n. 38 a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] sui seguenti beni immobili: Comune di Morozzo Catasto fabbricati, Strada Provinciale Morozzo – Sant'Albano n. 35, Fg. 5, particella 5°, Categ. A/4, cl. 2, vani 5,5, R.C. € 71,01;

Catasto terreni: fg. 5, mapp. 123, prato irrig. cl. 2, mq 620, RD. 4,00, RA. 2,72;

Annotazioni:

- Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 22.06.2006, Registro generale n. 1743 Registro Particolare n. 144. Atto notaio [REDACTED] del 27.01.2006 Rep. 40611, annotazione per riduzione di somma da € 75.000,00 a € 60.500,00;
- Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 22.06.2006, Registro generale n. 1744, Registro particolare n. 145, annotazione per quietanza e conferma.
- ***Trascrizioni:***

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data

16.02.2018, Registro generale n. 1155, Registro particolare n. 902 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED], c.f. [REDACTED] sui seguenti immobili:

Comune di Morozzo

Catasto Fabbricati, Strada Provinciale Morozzo – Sant’Albano n. 35

Fg. 5, particella 50, Categ. A/4, cl. 2, vani 5,5, R.C. 71,01;

Catasto Terreni, Fg. 5, mapp. 123, prato irrig., cl. 2, mq 620, RD. 4,00, RA. 2,72;

***Difformità catastali:***

Come già accennato in precedenza sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione e non ancora terminati. Pertanto la planimetria catastale non riporta l’esatto stato dei luoghi.

***Situazione condominiale:***

L’immobile non fa parte di condominio.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

- Esiste attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);

***Valore di stima:***

Valore stimato commerciale per la quota di piena proprietà 1/1 del LOTTO UNICO:

Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemula/00)

A tale valore è già stata deratta la spesa per la sua regolarizzazione edilizia e per la stesura delle pratiche comunali inerenti che è stata calcolata in circa € 8.800,00.

Il tutto come meglio specificato e dettagliato nella relazione del CTU consultabile sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), cui si rinvia.

\*\*\*\*\*

**AVVISA**

che il **8 marzo 2025 a partire dalle 12:00**, 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, Corso S. Solaro n. 4, per lo stesso giorno e luogo, 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 di vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto (anche con riferimento alla legge 47/85 come modificata e integrata da DPR 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) 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. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

### **Presentazione delle offerte di 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 a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile dalla scheda del lotto di interesse raggiungibile:

- dal **Portale delle Vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it>), cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del **Gestore della Vendita telematica**". Sulla homepage del Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "Tutorial" e poi su "Compilazione offerta telematica" è disponibile un video tutorial che illustra le modalità di compilazione e inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;
- oppure dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cliccando sul tasto "**procedi sul portale delle vendite pubbliche**", previa registrazione. Sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) è disponibile il "**Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica**" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

**Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicante entro le ore 11:30 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

Se non si utilizza una casella di posta elettronica certificata *autorizzata per la vendita telematica*, l'offerta dovrà 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 verrà trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/15.

Se, invece, l'offerta è trasmessa 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. 21/2015, 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).

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica seguendo la procedura dedicata all'indirizzo [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), 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*". E la ricevuta del pagamento del bollo va allegata alla PEC dell'offerta ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'offerta d'acquisto deve **indicare:**

- 1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche 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); residenza, domicilio, recapito telefonico; 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015).
- 2) per le società ed altri enti deve riportare 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;
- 3) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 6) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
  - 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; l'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  e dunque inferiore all'offerta minima di € **8.857,43** (euro ottomilaottococinquantesette/43);
  - 9) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione non soggetto a sospensione feriale);
  - 10) l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
  - 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta di 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 o 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 risultino i codice IBAN del conto corrente sia di addebito che di accredito relativi alla

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).
- 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 casella di posta elettronica certificata.

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. 44/2018 RGE TRIBUNALE DI CUNEO**” al seguente **IBAN IT 88 I 02008 10290 000105587725**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il suddetto bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine della data ed ora fissato per la presentazione delle offerte.**

**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 ed 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.

**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.**

**Esame offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma [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.

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 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 senz'altro accolta, 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  $\frac{1}{4}$  (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, 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**, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, 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 ad € **1.000,00** (euro mille/00).

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 3 (tre) giorni, dal 4 marzo 2025 all'esito del vaglio delle offerte di acquisto, al 7 marzo 2025 e terminerà alle ore 12:00.** Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 10 (dieci) minuti** prima del predetto termine, la scadenza gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti** per dare la **possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino al 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 procederà 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, forme, modi e tempi del pagamento;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **Saldo prezzo**

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 differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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 ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

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. 44/2018 R.G.E."; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indiazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazione del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre agli importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

### **Custodia**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, 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 potranno essere acquisite presso il Custode (IFIR Piemonte S.R.L. IVG 011/4731714 e 0171/1873923; [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it)) e presso il Delegato Avv. Ilenia Dalmasso, in Cuneo (CN), Corso S. Solaro n. 4, tel. 0171/501789, preferibilmente via email all'indirizzo [ilenia.dalmasso@outlook.it](mailto:ilenia.dalmasso@outlook.it).

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.

### **Pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite da G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore precedente.

Il sottoscritto professionista delegato, anche per il caso in cui la presente vendita sia deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimo sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura la somma di € 100,00, a titolo di contributo di pubblicazione, per ogni singolo lotto posto in vendita, in tempo utile per permettere 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, ove sopra.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (tel. 0171.501789 oppure [ilenia.dalmasso@outlook.it](mailto:ilenia.dalmasso@outlook.it)).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde con addebito ripartito 848582031;
- centralino 0586/20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Recapiti operativi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Cuneo, lì 23 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Ilenia Dalmaso