



## **TRIBUNALE DI CUNEO**

**Procedura esecutiva R.G. Es. n. 87/2024**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA**

**\*\*\* \*\***

Il sottoscritto Avv. Graneris Paolo, con studio in Savigliano, corso Caduti per la libertà n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 87/2024 giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. ssa Paola Elefante in data 27/12/2024 e successivo provvedimento in data 8/01/2026

### **AVVISA**

che il giorno **30.06.2026 ore 11.00** presso il suo studio procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c., del seguente bene immobile:

#### **LOTTO 1**

#### **DESCRIZIONE**

I beni insistono nella frazione Pianezzo del Comune di Dogliani, posta lungo la strada provinciale in direzione del Comune di Somano.

I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 e i terreni particelle 339 e 207, constano rispettivamente in abitazione, deposito ed ex stalla con relative aree esclusive (corti) e area agricola formanti unico corpo. Il tutto è posto a ridosso della strada comunale Pianezzo, in area collinare di lieve pendenza. Il mappale 207 è inframezzato dal corpo centrale, da strada pubblica.

I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339 formano corpo

unico posto a circa mt. 150 dai fabbricati sopraccitati. La superficie posta su declivio naturale di media inclinazione, non risulta condotta ad uso agricolo produttivo.

I terreni di cui al foglio 48, particelle 42 e 211, aventi declivi accentuati, risultano essere area boscata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Corte: foglio 46 particella 340 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, Cortile comune a tutti i subalterni, Borgata Pianezzo 78, Piano T;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita 310,91, Borgata Pianezzo 78, Piani T -1;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 129 mq., Rendita 199,87, Borgata Pianezzo 78, Piani T;
- Fabbricato e area pertinenziale: foglio 46, particella 363, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 657 mq., Rendita 848,28, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 47, particella 228, Qualità Frutteto di Classe U, mq. 1.753, Reddito Domenicale €. 38,48, Reddito Agrario €. 14,03;
- Terreno: foglio 47, particella 339, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.605, Reddito Domenicale €. 12,78, Reddito Agrario €. 13,45;
- Terreno: foglio 46, particella 339, Qualità Vigneto di Classe 2, mq. 1.366, Reddito Domenicale €. 26,10, Reddito Agrario €. 9,52;
- Terreno: foglio 46, particella 207, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 80, Reddito Domenicale €. 0,39, Reddito Agrario €. 0,41;
- Terreno: foglio 48, particella 42, Qualità Bosco Misto di Classe 2,

mq. 11.070, Reddito Domenicale €. 8,00, Reddito Agrario €. 3,43;

- Terreno: foglio 48, particella 211, Qualità Incolto Sterile, mq. 1.914.

### **COERENZE**

- I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 e i terreni particelle 339; posti alle coerenze di: strada pubblica, particelle 64, 255, 56, strada pubblica, particelle 73 e 63.
- Terreno di cui al foglio 46, n. 207; posto alle coerenze di: strada pubblica, particelle 208 e 310.
- I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339; posti alle coerenze di: particelle 43, 44 e 46.
- I terreni di cui al foglio 48, particelle 42 e 211: posto alle coerenze di: strada pubblica e particelle 210, 41, 148, 49, 145, 40, 44 e 43.a.

### **STATO DI POSSESSO**

I beni sono occupati dagli esecutati.

### **PROVENIENZE**

I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e i terreni particelle 339 e 207 sono pervenuti alla parte esecutata mediante denunciata successione presentata presso Ufficio del Registro del 2 marzo 2000 repertorio n. 6/1275, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 12 agosto 2000 al numero di registro generale 5421 e numero di registro particolare 4289.

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363, subalterno 1 (ex particella 62) è pervenuto alle parti esecutate mediante atto di compravendita del Notaio Ferrero Italo del 29 gennaio 1983 repertorio n. 86455, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 24 febbraio 1983 al

numero di registro generale 1278 e numero di registro particolare 1116.

I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339 sono pervenuti alla parte eseguita mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ghiberti Annamaria del 31 marzo 2000 repertorio n. 16517, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 20 aprile 2000 al numero di registro generale 2597 e numero di registro particolare 2064.

I terreni di cui al Foglio 48 Particella 42 e 211 sono pervenuti alla parte eseguita mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Donotti Fabrizio del 8 gennaio 2003 repertorio n. 63819/7827, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 11 gennaio 2003 al numero di registro generale 220 e numero di registro particolare 186.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## **REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ      URBANISTICHE      E CATASTALI**

Si riportano le autorizzazioni edilizie presenti.

- Recinzione Foglio 46, mappale 340

Permesso di Costruire n. 87/2003 del 07/10/2003 Sanatoria per realizzazione recinzione e cancellata per accesso carraio. Opera conforme

- Abitazione Foglio 46, mappale 340, subalterno 2:

Immobile autorizzato con Concessione Edilizia n. 1/69 del 01/02/1969. Vi sono difformità tra quanto indicato graficamente sulla C.E. citata e lo stato eseguito. Tale divergenza non è ascrivibile ad una situazione di abuso in quanto all'epoca di esecuzione non era previsto lo statuto di variante, introdotto dalla L.R. 56/77, pertanto, le discordanze non sono ritenute necessitanti di progetto di modifica.

- Deposito Foglio 46, mappale 340, subalterno 3:

Immobile autorizzato con Concessione Edilizia n. 46/01 del 17/10/2001 per Realizzazione fabbricato tipologia b2 – deposito.

Sono presenti opere difformi da quanto assentito. Le incongruenze risultano derivanti dalla diminuzione della superficie eseguita rispetto a quella prevista e dal mancato utilizzo delle finiture prescritte nella C.E. 46/01: manto di copertura in coppi e intonaco alle Pareti.

Considerato quanto indicato, si precisa che il costo delle opere da eseguire per regolarizzare l'opera ammontano a: mq. 156,00 x 90,00 €. /mq.: 14.040,00, oltre €. 2.500,00 per spese tecniche e dirette, lorde. Totale €. 16.540,00

- Deposito Ex Stalla Foglio 46, mappale 363 subalterno 1:

Immobile autorizzato con Permesso di Costruire n. 19/2010 del 22/04/2010: Autorizzazione a Realizzazione Stalla per Bovini, Fienile e Ricovero Derrate Agricole

Opere difformi: Originariamente, la struttura era divisa in tre corpi: Stalla, Fienile e Deposito. A seguito dell'esecuzione si è provveduto ad accorpare i vani stalla e fienile, mediante non esecuzione di paratia divisoria oltre a non aver eseguito la copertura in coppi come prescritto dalla normativa urbanistica comunale.

Il costo delle opere da eseguire per regolarizzare l'opera ammontano a: mq. 699,00 X 45,00 €. /mq.: 31,455,000, oltre €. 2.500,00 per spese tecniche e dirette, lorde. Totale €. 33.955,00.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i fabbricati possono essere trasferiti, ma l'aggiudicatario dovrà presentare le istanze di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o provvedere all'eventuale rimozione.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Comunale inquadra i beni di cui: Foglio 46 mappali nn. 207-339-340(Fabbricato)-363(Fabbricato), Foglio 47 mappali nn. 228-339, Foglio 48 mappali nn. 211 e 42 in zona territoriale E.4 "aree destinate ad attività agricole".

I mappali, Foglio 46 mappali nn. 207 – 339 – 340 (Fabbricato)– 363 (Fabbricato), Foglio 47 mappali nn. 228 – 339 in parte (94,6%), Foglio 48 mappali nn. 249 in parte (18,9%) - 333 in parte (94,4%) - 42 in parte (27,1%) risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE III INDIFFERENZIATA.

Il mappale, Foglio 47 n. 339 in parte (5,4%), risulta individuato, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE IIIA1.

I mappali, Foglio 48 mappali nn. 211 in parte (19,5%) - 42 in parte (3,5%) risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di ade-

guamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE IIIA2.

In base alle classi geologiche in cui ricadono i beni, risulta necessaria la valutazione geologica per ogni intervento che si intende eseguire: recupero aree agricole, impiantamenti, ristrutturazioni e nuove opere.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 190.000,00** (offerta minima ex art. 571 secondo comma c.p.c.: **Euro 142.500,00**)

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2.000,00

### **LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI**

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

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

Si avvisa che 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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., nonché alle condizioni

stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito del gestore) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), sito del gestore

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate **entro e non oltre le ore 11.00 del giorno non festivo antecedente la vendita**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di

pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);
- per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.

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

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

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o

telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

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

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

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).

- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT50N0200810290000107290246 - ESECUZ. IMMOB. 87/2024). Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

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

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al

portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti presenti telematicamente sull'offerta più alta.

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

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e la delibera sulle offerte, con modalità asincrona mediante rilanci di importo non inferiore al minimo sopra indicato terminerà il giorno successivo a quello in cui è stata avviata, alle ore 11.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi 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 al prezzo base.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare

l'anonimato.

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

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

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

### **PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO**

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

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

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un

contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione 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.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c..

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

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

### **CONVOCA**

fin d'ora le parti, anche in modalità telematiche, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e,

comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

### **FA PRESENTE**

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

### **DA' ATTO**

che 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 mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito del gestore prescelto e siti ad esso collegati

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 del gestore prescelto, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

### **ORDINA**

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito

internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, nei modi e tempi che la stessa indicherà.

### **AVVERTE**

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art.631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

**\*\*\***

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del delegato ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

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

Savigliano, 22/04/2026

Il delegato

Avv. Graneris Paolo