



## TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura Esecutiva n. 110/2023

### Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona.

La sottoscritta Cristina Cerutti, CF CRTCS72M54D205L, professionista delegato alla vendita, con studio in Cuneo, Via Roma n.55;

vista l'ordinanza del 11/09/2024 nel procedimento esecutivo n. 110/2023 R.G.E., a firma del G.E. Dott. Rodolfo Magri; sostituito con provvedimento del 22.12.2024 dal G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi;

visto l'art.161 ter Disp.Att.Cpc;

in relazione all'esecuzione immobiliare dei seguenti immobili suddivisi nei seguenti cinque lotti:

#### LOTTO n. 2

in Comune di Benevagienna (CN) – Via Torino n.84

Piena ed intera proprietà su:

**Bene n. 5:** Trattasi di locali ad uso magazzino / ufficio / deposito, ex ambulatorio veterinario, ubicati al piano terra di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso su via Torino, ma è possibile anche accedervi lateralmente dal lato cortile comune. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 115 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: duplice ingresso, deposito, disimpegno, bagno, ufficio e magazzino, nonché porzione di porticato annessa alla quale si accede direttamente dal magazzino. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.

Identificato al catasto fabbricati al:

**Bene n. 5:** Catasto fabbricati: Foglio 29 – Particella 1021 – sub. 16 - Cat. C/2- classe 1 – consistenza 94 – sup. catastale 115 mq. – piano T – rendita catastale € 116,51

Descrizione confini:

**Bene n. 5:**

- al piano: a sud/ovest con Via Torino, a sud/est e nord/est con cortile interno comune e con il sub. 17 (C.T. lotto 1), e nord/ovest con il sub. 5 (androne lotto 1);
- con appartamento sub. 2 di altra ditta al piano sovrastante

Il lotto è pervenuto all'esecutato in forza delle seguenti provenienze:

**Bene n. 5:**

- Dichiarazione di successione avente n. Repertorio 57 del 14.01.1987 – Raccolta n. 564 – trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 21.03.1988 al n. Reg. gen. 1975 e Reg. part. 1646
- Dichiarazione di successione del 23.04.1993 – trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 27.02.1995 al n. Reg. gen. 1260 e Reg. part. 984 – Registrato presso Ufficio del Registro Mondovì in data 20.10.1993 al Reg. n. 68 – vol. n. 309
- Rogante Vicinelli Marco, divisione avente n. Repertorio 54616 e n. Raccolta 13488 del 26.02.2003 – Trascritto presso Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, Mondovì in data 15.03.2003 al n. Reg. gen. 2052 e Reg. part. 1642

Situazione urbanistica:

**Bene n. 5:** è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

Difformità edilizia e regolarità catastale:

**Bene n. 5:**

- la costruzione è antecedente al 01.09.1967.
- La costruzione dell'edificio è ante 1942 (risalente al 700 circa),
- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;
- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

**Bene n. 5:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Verifica regolarità catastale

**Bene n. 5:** E' stata redatta dal CTU opportuna Variazione Catastale DOCFA prot. n. CN0125764 del 2/07/2024, per divisione, aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale come rilevata, nonchè cambio di destinazione d'uso, in quanto non corrispondente con la precedente e vecchia rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale. Precedentemente identificato con il sub. 1 a vecchia destinazione abitativa (A/5); stralciato dal locale tecnico sub. 17 (lotto 1) con la suddetta variazione catastale.

Stato conservativo:

**Bene n. 5:** i locali in esame si presentano in buone condizioni conservative

Stato di possesso:

**Bene n. 5:** attualmente si presume utilizzato dall'esecutato con la propria famiglia

**PREZZO BASE € 32.290,00**

**OFFERTA MINIMA € 24.215,00**

**AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 500,00**

\*\*\*

### LOTTO n. 3

in Comune di Benevagienna (CN) – Via Torino n.84

Piena ed intera proprietà su:

**Bene n. 6:** Il bene in oggetto, identificato come "azienda agricola" o "fabbricato per attività agricole" (categoria D/10), è costituito da un'ampia porzione di vecchio capannone di antica edificazione, risistemato e sopraelevato di un piano nell'ottocento; ex filanda del paese, disposto su due piani fuori terra, ubicato in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna; con area pertinenziale sul retro ed ampio cortile interno comune. L'edificio in esame è un contenitore in muratura portante e legno, alto all'incirca 10 metri alla gronda con un fronte cortile (sud) di circa 50 ml, per una profondità media di circa 8 ml. L'accesso all' immobile avviene, attraverso il cortile suddetto, da via Torino, tramite un passaggio pedonale e carraio consentito da un cancello automatizzato.

Il bene in oggetto, con una superficie commerciale complessiva di circa 337 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto:

- laboratorio adibito a macello/disossamento/depositi/imballi e celle frigorifere a piano terra;
- ampi locali di deposito (in parte su due piani);
- locale ripostiglio a p.t.;
- tettoia aperta;
- area pertinenziale (cortile) di circa 120 mq..

Inoltre è presente sulla copertura dell'edificio un impianto fotovoltaico installato nel 2011, collegato alla rete elettrica di distribuzione in BT e composto da n. 86 pannelli da 230W con n. 2 inverter, per una potenza nominale massima di 19,78 kWp. Le suddette porzioni erano in precedenza suddivise nel mappale 1021 subb. 10, 11, 12 (ex mappale 59 subb. 2, 3, 4).

Identificato al catasto fabbricati al:

**Bene n. 6:** Catasto fabbricati: Foglio 29 – Particella 1021 – sub. 15 - Cat. D/10 – piano T1 – rendita catastale € 3118,00

Descrizione confini:

**Bene n. 6:**

- a sud con cortile interno comune;
- a ovest con porzione capannone di altra ditta;
- a nord con terreno mapp. 101 del fg. 28;
- a est con edificio mapp. 93.

Il lotto è pervenuto all'esecutato in forza delle seguenti provenienze:

**Bene n. 6:**

- la costruzione è antecedente al 01.09.1967.
- La costruzione dell'edificio è ante 1942 (risalente al 700 circa),
- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;
- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato

Situazione urbanistica:

**Bene n. 6:** ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A2, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

Difformità edilizia e regolarità catastale:

**Bene n. 6:**

- la costruzione è antecedente al 01.09.1967.
- costruzione dell'edificio ante 1942 (di antica edificazione);
- S.C.I.A. n. 42/2010 del 14/09/2010, con inizio lavori in data 15/10/2010 per manutenzione straordinaria della copertura e realizzazione di impianto fotovoltaico integrato nella falda; fine lavori del 3/10/2011.
- P.D.C. n. 33/2012 del 12/06/2012 per lavori di ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso deposito-magazzino.

- S.C.I.A. (in variante al PDC 33/2012) n. 4/2014 del 31/01/2014, con inizio lavori in data 11/02/2014 per modifica tramezzature interne e modifica aperture interne ed esterne, mantenimento di basso fabbricato (oggetto di demolizione nel precedente PDC n. 33/2012).
- è stata richiesta l'Agibilità relativa al laboratorio di lavorazioni carni (oggetto delle precedenti autorizzazioni), con istanza prot. n. 03756 del 4/06/2014.

#### Verifica regolarità catastale

**Bene n. 6:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento..

#### Stato conservativo:

**Bene n. 6:** Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocri/buone condizioni conservative, considerando che è di antica edificazione, ristrutturato e recuperato parzialmente, con la creazione di nuove strutture interne che attualmente ospitano il laboratorio di lavorazione carni bovine, nonché il rifacimento della copertura risalente al 2011.

#### Stato di possesso:

**Bene n. 6:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/10/2023
- Scadenza contratto: 30/10/2033

a favore della [REDACTED]

*PREZZO BASE € 77.525,00*

*OFFERTA MINIMA € 58.145,00*

*AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 500,00*

\*\*\*

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi dati catastali, sul portale delle vendite pubbliche (accessibile agli indirizzi: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it); [venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it); [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) nonché nella perizia consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

## AVVISA

che il giorno 28/07/2026 a partire dalle ore 09:30, 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 da ora le parti avanti a se, presso il proprio studio in Cuneo, Via Roma n. 55, terzo piano, 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 eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di 10 giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto (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.) in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure 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; 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.

Quanto alle 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".

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

Il debitore e i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge e, 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 richiesto 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

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto di tutti i lotti o del singolo lotto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero 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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica seguendo la procedura dedicata all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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"*. La ricevuta del pagamento del bollo va allegata alla pec dell'offerta.

Le offerte di acquisto di tutti i lotti o del singolo lotto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 23.59 del giorno antecedente** a quello della 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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola

- all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo di tutti i lotti o del singolo lotto;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 110/2023 TRIBUNALE DI CUNEO al seguente IBAN IT 91 V 02008 10290 000107232757 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto n. xxx", dovrà essere effettuato in modo tale che 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 585 cpc.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- In caso di presentazione di una sola 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.

- In caso di presentazione di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

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

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 28/07/2026 al 30/07/2026, e terminerà alle ore 09.30.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della 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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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 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 perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

A tal fine, entro il termine perentorio di 90 giorno dall'aggiudicazione andrà altresì versata 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 bonifico bancario sul conto corrente IT 91 V 02008 10290 000107232757 avente causale "Versamento spese aggiudicazione lotto xxx".

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 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

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. 110/2023 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'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

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 entro 5 giorni dalla vendita insieme alla nota di precisazione del suo credito, con indicazione della somma da versare) entro il termine di deposito del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e l'eventuale residuo dovrà essere versato, nello stesso termine, 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.

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

## CUSTODIA

Per visionare gli immobili tramite il custode giudiziario IFIR Piemonte IVG s.r.l. (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax. 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo Via Bonelli 5 (tel. 0171/1873923, mail: [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it)).

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.

## PUBBLICITA'

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

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Il sottoscritto professionista delegato, per il caso in cui la presente vendita sia deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimi 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. Evidenza 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. 0171/1935323 oppure [studiocristinacerutti@gmail.com](mailto:studiocristinacerutti@gmail.com)).

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: 848.582031
- 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.

\*\*\* \*\*

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal 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);

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

Cuneo, 12 giugno 2026

Il Professionista Delegato

*(Cerutti Cristina)*

