

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

Sezione Civile

Giudizio Endoesecutivo di Divisione R.G. n. 749/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avvocato Chiara SICCARDI** (C.F. SCCCHR70L44D205G), Professionista Delegato, con studio in Cuneo 12100 (CN), Piazza Galimberti n. 11, delegata per le operazioni di vendita relative al giudizio endoesecutivo di divisione n. **749/2025** promosso da [REDACTED] [REDACTED], rappresentata da [REDACTED], contro la Signora [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), giusta ordinanza emessa dal G.I. Dott.ssa Paola ELEFANTE in data 17 giugno 2025, notificata dalla Cancelleria in data 25 giugno 2025.

AVVISA

che il giorno di **GIOVEDI' 19 NOVEMBRE 2026 dalle ore 12,00 alle ore 15,00** presso il suo Studio procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona, ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c., dei seguenti beni immobili per la piena proprietà (1/1),

CONDIZIONI ECONOMICHE:

LOTTO 01

- **Prezzo base di vendita ribassato del 25%:** Euro 31.007,81 (diconsi Euro trentunmilasette/81);
- **Offerta minima** ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c. (- 25%): Euro 23.255,86 (diconsi Euro ventitremiladuecentocinquantacinque/86);
- **Condizioni di vendita** rilancio minimo Euro 1.000,00 (diconsi Euro mille/00), modalità telematica asincrona, Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 01 PROPRIETA' (1/1): COSTITUITO DA UN UNICO IMMOBILE

BENE 1: unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del Condominio "[REDACTED] [REDACTED]" composta da ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in Piazza [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED].

DATI CATASTALI:

a seguito di variazione catastale per fusione e variazione toponomastica prot. [REDACTED] del [REDACTED], il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED], al Foglio 32, Part. 186, Sub. 97, Zona Cens. U, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 108 mq., Sup. Cat. 121 mq., Rendita Euro 1.171,32, p. T (a seguito di variazione catastale per fusione prot. [REDACTED] del [REDACTED] i subalterni 94 e 95 sono stati soppressi con creazione del sub. 97).

COERENZE:

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con il portico comune a due lati, il cortile comune e vano scala comune sub. 3; il condominio compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con i mappali 429, 187, 541, 182, 271, 434, 433, 437, 436, 202, 207, 350, 489, 519, 485, 432, 428 del Foglio 32 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

STATO DI POSSESSO:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono a

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

STATO DI OCCUPAZIONE:

alla data della perizia l'immobile risulta essere libero.

PROVENIENZE:

- dal [REDACTED] ad oggi, comproprietà delle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2, in forza di donazione a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED];
- dal [REDACTED] ad oggi, comproprietà delle Signore [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2, in forza di permuta a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED];

- dal [REDACTED] al [REDACTED], proprietà esclusiva della Signora [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] () il [REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a Firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] – Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] Reg. n. [REDACTED] Vol. n. [REDACTED];

NORMATIVA URBANISTICA:

il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica:

- zona R2 – Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione – normata dall'art. 12 delle N.T.A.;

- Classe Geomorfologica II: porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica – normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.,

per cui si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. [REDACTED] [REDACTED] a pagine 15-16.

REGOLARITA' EDILIZIA:

l'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Il CTU incaricato Geom. [REDACTED] [REDACTED], da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ha riscontrato:

(i) che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere stato autorizzato con le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED] del [REDACTED];

- Autorizzazione di variante in corso d'opera n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED] del [REDACTED];

- Autorizzazione di variante in corso d'opera n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED] del [REDACTED];

- Inizio lavori in data [REDACTED] e fine lavori in data [REDACTED];

- Autorizzazione all'abitabilità del negozio pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED];

- Autorizzazione all'abitabilità dell'intero fabbricato Autorizzazione n. [REDACTED] pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED];

- Deposito collaudo statico prot. [REDACTED] del [REDACTED].

(ii) le seguenti difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulle tavole 4 allegate alla perizia, in particolare:

- nel negozio è stato realizzato in piccolo disimpegno in legno;
- la finestra del retro negozio risulta traslata;
- il piano di calpestio del retro risulta a livello inferiore rispetto al piano di calpestio del negozio e non sono stati indicati i relativi gradini di accesso al retro; sulla scheda catastale è stata indicata un'latezza uniforme di m. 3.00 mentre sulle tavole progettuali tale incongruenza non è ravvisabile in quanto non esiste sezione progettuale passante nel locale in oggetto.

Al fine della regolarizzazione delle opere abusive realizzate sarà necessario procedere alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e al fine della quantificazione delle spese di regolarizzazione, sarà necessario eseguire accertamenti più approfonditi per determinarne il valore, in questa sede si presume che il costo della sanatoria delle opere non autorizzate si possa presumibilmente quantificare in circa:

- diritti di sanatoria comunale Euro 100,00;
- oblazione S.C.I.A. in Sanatoria: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e comunque non inferiore ad Euro 1.032,00;
- spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: Euro 2.000,00, il tutto per un totale di Euro 3.132,00.

Per l'approfondimento si rimanda l'offerente alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. [REDACTED] a pagine 17 - 18.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

- CORRISPONDENZA SOGGETTIVA delle risultanze catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento: SUSSISTE - intestazione a [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 ed a [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2;
- CORRISPONDENZA OGGETTIVA delle risultanze catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento: NON SUSSISTE per cui il CTU incaricato Geom. [REDACTED] ha provveduto alla presentazione della variazione catastale per fusione prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i sub. 94 e 95 sono stati soppressi ed è stato creato il sub. 97.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

le spese condominiali sono state aggiornate con il rendiconto Spese di Esercizio 2024/2025 e Preventivo Spese Esercizio 2025/2026, come risulta dalle tabelle rilasciate dall'Amministratore del condominio allegate alla perizia.

Il C.T.U. incaricato, in seguito al colloquio con l'Amministratore, ha constatato che alla data della perizia risulta ancora da saldare la 1° rata delle spese condominiali con scadenza al 29.08.2025 e la 2° rata delle spese condominiali con scadenza al 03/03/2026, per cui si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. [REDACTED] a pagine 18-19.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN DATA [REDACTED] AL N. [REDACTED] REG. PART. – N. [REDACTED] REG. GENERALE – a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 limitatamente all'immobile censito all'NCEU del Comune di [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] al Foglio 32, Part. 186, Sub. 97, Zona Cens. U, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 108 mq., Sup. Cat. 121 mq., Rendita Euro 1.171,32, p. T (ex sub. 94 sub. 95) – derivante da Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) – cod. fiscale [REDACTED] – in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED];**

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE DA ORDINANZA EX ART. 600 C.P.C. IN DATA [REDACTED] AL N. [REDACTED] REG. PART. – N. [REDACTED] REG. GENERALE – a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuna – derivante da Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale del Tribunale di [REDACTED] ([REDACTED]) – cod. fiscale [REDACTED] – in data [REDACTED] – Rep. n. [REDACTED].**

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE:

Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici – Codice Identificativo n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] valido fino al [REDACTED] – Certificatore Geom. [REDACTED] [REDACTED].

LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI:

il Custode dei beni nominato dal Giudice dell'Esecuzione è l'IFIR PIEMONTE – I.V.G. S.r.l.,

con sede in Torino 10138 (TO), Corso Francia n. 81 (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 – 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 ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino alla pronuncia del decreto di trasferimento del bene (art. 560 comma 3 c.p.c.), salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 c.p.c.) e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno degli immobili secondo le disposizioni dell'art. 560 cpc ultimo comma.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovi, 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, 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 eventuali 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 in ogni caso alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, sito del gestore.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore ex art. 571 c.p.c. e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art. 579 c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno di MEERCOLEDI' 18 NOVEMBRE 2026.**

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) gli estremi del bonifico bancario di versamento della cauzione sul conto corrente intestato al Giudizio Endoesecutivo di Divisione n. 749/2025 R.G. TRIBUNALE DI CUNEO IBAN IT 50 X 02008 46771 000107342993, con la causale "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO 01";
- d) 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;
- e) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

(i) 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);

(ii) 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.

Deposito di offerta telematica

Gli interessati potranno, a loro scelta, 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 del gestore, previa registrazione, 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, 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.

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; 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 state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- (i) tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e);
- (ii) 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 al Giudizio Endoesecutivo di Divisione n. 749/2025 R.G. TRIBUNALE DI CUNEO IBAN IT 50 X 02008 46771 000107342993, **con la causale** “VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO 01”. Si precisa che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- (iii) 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;
- (iv) 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”;
- (v) 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 in forma telematica 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.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica 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. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Si applicano le disposizioni degli articoli 572, 573, 574 e 577 c.p.c., con l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto, disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

- (i) maggior importo del prezzo offerto;
- (ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- (iii) a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- (iv) 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 alla professionista delegata; 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.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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, ma solo per un massimo di 3 prolungamenti.

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, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. Lgs 21.11.2007 n. 231.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 7 del D. Lvo n. 164 del 31.10.2024 - pubblicato su G.U. serie generale n. 264 in data 11.11.2024 - che modifica l'art. 587 c.p.c.: "Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto

comma, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto”.

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 sul conto corrente intestato al Giudizio Endoesecutivo di Divisione n. 749/2025 R.G. TRIBUNALE DI CUNEO al seguente IBAN IT 50 X 02008 46771 000107342993, 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. per il **giorno 19 novembre 2026 ore 15,00**,

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

- (i) 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>);
- (ii) 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 (www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati;
- (iii) 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;

(iv) 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 IN LINEA 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 NUMERO DEL PROCEDIMENTO, DELL’ANNO E DELLE GENERALITA’ DELL’ESECUTATO.

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 in Cuneo 12100 (CN), Piazza Galimberti n. 11 – Tel. 0171/695905 – indirizzo PEO: legalecn@studiolegalesiccardi.it – indirizzo P.E.C.: avv.siccardi.chiara@pec.giuffre.it - 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.

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

Cuneo, li 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Chiara SICCARDI)