TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 115/2023 R.G.Es Imm.

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

Il sottoscritto Avv. Michela ROSSO NOLASCO, C.F. RSS MHL 67E51 D205F, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis c.p.c. in data 22.07.2024 e in data 15.07.2026, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 GENNAIO 2027 alle ore 15,00,** presso il proprio studio in Cuneo (Cn) Piazza Galimberti n. 4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella "revisione perizia come da Udienza del 13.02.2025." redatta dall'Geom. ..*omissis*..e relativi allegati in atti, a cui integralmente si fa riferimento, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 2

Diritto di proprietà (1/1)

(Bene 11 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 16

Appartamento posto al primo piano, composto da cucina, camera e bagno, dotato di ampia terrazza non coperta.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda n. 16, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 10, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 63 mq, Rendita € 61,97, Piano 1

(Bene 12 in perizia) Bar ubicato in Envie (Cn) Via Roma n. 51

L'immobile è composto da locale bar, ripostiglio, retro, disimpegno e bagno

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via Roma n. 51, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 11, categoria C1, Classe 2, Consistenza 69, Superficie Catastale: 84 mq, Rendita € 755,47, Piano t

(Bene 13 in perizia) Ristorante ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 14

L'immobile è dislocato al piano terra e primo ed è composto da n. 2 saloni ristorante, cucina, forno, magazzino, n. 3 disimpegni n. 2 wc, e cantina al piano sotterraneo

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda n. 14, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 12, categoria C1, Classe 1, Consistenza 231, Superficie Catastale: 292 mq, Rendita € 2.171,29, Piano S1-T-1.

(Bene 14 in perizia) Deposito ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 8

L'immobile è costituito da un locale magazzino posto al piano terreno.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda n. 8, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 13, categoria C2, Classe 1, Consistenza 22, Superficie Catastale: 28 mq, Rendita € 30,68, Piano T.

(Bene 15 in perizia) Negozio ubicato in Envie (Cn) Via Roma n. 47

Locale a piano terra destinato a negozio con ingresso su Via Roma e bagno con accesso da corte privata.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via Roma n. 47, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 14, categoria C1, Classe 2, Consistenza 77, Superficie Catastale: 92 mq, Rendita € 843,06, Piano T.

(Bene 16 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 6

Appartamento posto al primo piano composto da cucina, camera, disimpegno e bagno

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda n. 6, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 15, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 56 mq, Rendita € 61,97, Piano 1.

(Bene 17 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda SNC

Appartamento posto al piano sottotetto, mansardato, composto da cucina, camera, disimpegno, locale sgombero e bagno.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda SNC, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 16, categoria A3, Classe U, Consistenza 3, Superficie Catastale: 51 mq, Rendita € 74,37, Piano 2.

(Bene 18 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 4

L'appartamento posto al primo piano composto da cucina, camera e bagno

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda N. 4, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 17, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 48 mq, Rendita € 61,97, Piano 1.

(Bene 19 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. Snc

L'appartamento posto al piano sottotetto, mansardato composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda snc, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 18, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 50 mq, Rendita € 61,97, Piano 2.

(Bene 20 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda n. 2

L'appartamento posto a primo piano composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda N. 2, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 19, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 66 mq, Rendita € 61,97, Piano 1.

(Bene 21 in perizia) Appartamento ubicato in Envie (Cn) Via della Ronda Snc

L'appartamento a piano sottotetto, mansardato composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.

Dati catastali: Comune di Envie (Cn) Via della Ronda snc, Catasto Fabbricati:

- Foglio 18, part. 72, sub. 20, categoria A3, Classe U, Consistenza 2,5, Superficie Catastale: 68 mq, Rendita € 61,97, Piano 2.

Normativa urbanistica: tutti gli immobili facenti parte del lotto 2 (beni n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 in perizia), secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ricadono in:

- Zona RS1 – Area degli Insediamenti Storici (art. 37 – tab. RS1 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- Vincolo Paesistico – Ambientale cd. "Galassino" (ex legge 1497/1939) ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Regolarità Edilizia: per i beni individuati in perizia ai n. 11, 12, 13, 15, si rileva che l'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. Per i beni individuati in perizia ai n. 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 si rileva che l'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'esperto ha effettuato accesso agli atti del Comune di Envie in data 12.06.2024 per la richiesta e visione elenco dei provvedimenti edilizi inerenti il fabbricato e in perizia, non riferiti ai beni 14, 15 e 16. I documenti sono stati ricercati e trasmessi via email dal Tecnico Comunale il 17.06.2024. Sono state trasmesse le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 1232 del 13.09.1984 per "Ristrutturazione di un vecchio fabbricato";
- Variante n. 1309 del 29.01.1986 a Concessione Edilizia n. 1232;
- SCIA prot. n. 4659 del 02.11.2011 per "Recupero sottotetti a fini residenziali";
- SCIA di Variante n. 5117 del 05.12.2011 a SCIA prot. n. 4659.

Si precisa che nel fascicolo visionato dall'esperto e poi trasmesso dal Comune nella SCIA 5117/2011 non dispone di elaborato grafico di progetto.

Inoltre, con particolare riguardo a ciascun bene si riscontra:

Bene 11) non esiste locale filtro tra bagno e cucina, come previsto dal Regolamento Edilizio 2018 del Comune di Envie art. 77.3. Si rileva inoltre che nella camera non sono rispettate le altezze minime di legge. Al fine di adeguare la conformità della u.i.u. al DM 05.07.1975 (monostanza di 29 mq) si rende necessario rimuovere la tramezzatura della camera, a formare un unico vano.

Bene 12) oltre a quelle sopra indicate per tutto il complesso, è emersa anche la seguente pratica: richiesta agibilità del 31.01.1986 per "bar ristorante". Dal confronto tra le pratiche edilizie e lo stato di fatto, si rileva che il passaggio tra il retro del bar e la corte privata è stato trasformato in locale coperto, chiuso su 4 lati e dotato di ampia finestratura. E' stato inoltre realizzato piccolo locale wc

con disimpegno. Tali locali risultano senza titoli autorizzativi, quindi abusivi e non sanabili. La superficie attuale legittima risulta pari a mq 96,40, con esclusione quindi della porzione di edificio abusiva e non sanabile. Ne consegue che nella stima dell'immobile si è tenuto conto di tale aspetto e della necessaria demolizione, con conseguente deprezzamento del valore al mq.

Bene 13) dal confronto tra le pratiche edilizie e lo stato di fatto, si rileva che a piano terra il passaggio tra il salone ristorante e la corte privata è stato trasformato in terrazzo coperto e delimitato da porta in ferro, dando così origine ad un ambiente chiuso sui 4 lati. Tale locale risulta pertanto senza titoli autorizzativi, quindi abusivo e non sanabile. La superficie legittima risulta quindi pari a mq 260,80 mentre la porzione abusiva risulta da demolire.

Bene 15) esistono minime difformità (apertura di due finestre e abbattimento di muro interno) tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi che l'esperto segnala sanabili a mezzo pratica edilizia SCIA art. 37.

Bene 17) si rileva una sostanziale conformità nella distribuzione dei locali tra lo stato dei luoghi e il progetto presentato. Si evidenzia differente posizionamento dell'apertura del locale sgombero (che si apre nel disimpegno anziché nella cucina). Si segnala che l'apertura tra il disimpegno e la cucina non è dotata di porta, che va posizionata per rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Reg. Edilizio 2018 del Comune di Envie art. 77.3.

Bene 18) si rileva che non esiste locale filtro tra bagno e cucina, come previsto dal Regolamento Edilizio 2018 del Comune di Envie art. 77.3. Inoltre si ravvisa una finestra del bagno, verso cortile, non autorizzata.

Bene 19) si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto presentato. Si segnala che nella camera è presente un tunnel solare anziché il velux indicato nella pratica edilizia e che l'apertura tra il disimpegno e la cucina non è dotata di porta, che va posizionata per rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Edilizio 2018 del Comune di Envie art. 77.3.

Bene 20) si rileva una lieve difformità della tramezzatura del bagno, un lieve spostamento della porta di ingresso e la presenza di una piccola finestre bagno, non autorizzati: quest'ultima può essere tamponata garantendo ricambio a mezzo ventilazione meccanica.

Bene 21) si segnala la creazione di bussola di ingresso non prevista nella pratica edilizia, e che l'apertura tra il disimpegno e la cucina non è dotata di porta, che va posizionata per rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Edilizio 2018 del Comune di Envie art. 77.3.

Per approfondimenti riguardanti la sanabilità delle difformità si veda la "revisione perizia come da udienza 13.02.2025" dell'esperto agli atti della procedura .

In ogni caso, per le difformità sanabili è necessario presentare istanza di sanatoria con versamento di somma da quantificarsi precisamente da parte del responsabile del procedimento del Comune competente.

Stato di occupazione

Per la situazione di occupazione di ogni singola unità immobilliare , si rimanda alla perizia dell'esperto "revisione perizia come da udienza 13.02.25 " agli atti della procedura .

Prezzo base: € 72.115,80

Offerta minima: € 54.086,85 (pari al prezzo base ridotto di ¼). **Offerte inferiori di oltre ¼ del prezzo base non saranno ritenute efficaci.**

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

* * * *

Per ogni ulteriore informazione in relazione ai lotti posti in vendita, anche con riguardo a ulteriori dati catastali, ai confini, alla consistenza, allo stato di occupazione, regolarità edilizia e catastale, normativa urbanistica, servitù, censo, livello, usi civici, vincoli e oneri condominiali di tutti gli immobili posti in vendita, vedasi dettaglio di cui alla "revisione perizia come da udienza del 13.02.2025" dell'esperto redatta dal Geom. *omissis* e relativi allegati pubblicata sul sito https://www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Ai sensi dell'art. 173 quater c.p.c., per l'ipotesi di eventuale insufficienza delle notizie relative alla destinazione urbanistica e alla regolarità edilizia tale da determinare nullità di cui all'art. 46 c. 1 del DPR n. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), ovvero art. 40 c. 2 L. 47/1985 si avverte l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c. 5 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 c. 6 della citata L. 47/1985.

* * *

Si precisa che, in caso di gara, in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Con l'avvertimento che ci 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.

La vendita è soggetta ad IVA, se dovuta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile 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., con le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, diritti inerenti, comunione e compartecipazioni ed in particolare sotto l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento di Condominio del fabbricato, ove esistente, compendiante l'unità

immobiliare oggetto di vendita, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) 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, 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

Modalità di partecipazione alla vendita

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 esclusivamente **in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma in questo caso solo per persona da nominare), a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 26 GENNAIO 2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, ovverosia 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:

a. i dati identificativi del soggetto offerente (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; espressa dichiarazione se l'offerente è coniugato o meno e, nella prima ipotesi, se in comunione legale di beni , dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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);

b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

e. l'indicazione del referente della procedura;

f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ del prezzo base;

h. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i. l'importo versato a titolo di cauzione;

l. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n. 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;

o. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

p. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

q. 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;

r. la richiesta di agevolazioni, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma inderogabilmente 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);

s. 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);

t. se il soggetto offerente è minorenne, 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;

u. 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;

v. 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;

z. 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).

Cauzione prezzo

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: **Esecuzione Immobiliare n. 115/2023** al seguente **IBAN: IT 49 Q 02008 10290 000107185623.**

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

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 115/2023 R.G.E. - LOTTO N. 2, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora di cui al punto" Modalità di partecipazione alla vendita". Se l'offerta viene effettuata per più lotti, è necessario procedere a singolo bonifico per ciascun lotto offerto , con indicazione, nella causale, del singolo lotto a cui il bonifico si riferisce.

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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, 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.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si potrà

far luogo alla vendita se non si ravvisa una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore disponendo nuovo tentativo di vendita e non sia pervenuta tempestiva istanza di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 cpc. .

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

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.

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

La gara terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo a quello in cui è iniziata.

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 fare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma solo per un massimo di 4 prolungamenti, e quindi, per un totale di 1 (dicasi una ora).

Il giorno della scadenza della gara, 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.

Pagamento del prezzo e cauzione spese

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante **due distinti bonifici bancari** sul conto corrente della procedura:

- il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con causale ***" saldo prezzo es. 115/2023 lotto 2".***
- l'ammontare delle **spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, nell'ipotesi di prima casa**, **del 15% del prezzo di aggiudicazione, in tutti gli altri casi** (la eventuale differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà) con causale ***" cauzione spese Es. 115/2023 lotto 2".***

Se il prezzo e la cauzione non sono depositati nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Si avverte sin d'ora l'aggiudicatario che, nel termine fissato per il versamento del prezzo, a norma dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. dovrà depositare dichiarazione scritta e sottoscritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **delle informazioni previste dell'art. 22 del d.lgs. 21.11.07, n. 231 (c.d. "dichiarazione antiriciclaggio", secondo modello disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e che il mancato deposito di essa potrà impedire l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'Esecuzione.**

La vendita è soggetta alle imposte di registro, Iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali, saranno a carico dell'aggiudicatario, insieme al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario** ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente al creditore Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo, unitamente alla somma dovuta a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo di acquisto nell'ipotesi di prima casa di abitazione e al 15% del prezzo di acquisto, in tutti gli altri casi, salvo conguaglio, dovrà essere versato al Professionista Delegato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

A tale fine il Delegato **invita** fin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire **entro 5 giorni dall'avvenuta aggiudicazione** la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

Del versamento effettuato direttamente in favore del Creditore Fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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. 115/2023 E.I. Tribunale Cuneo”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si segnala all'aggiudicatario che 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 oppure nel termine di 90 giorni all’esito della gara.

Liberazione immobile

Si avvisa che il debitore e i familiari non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge, e che solo nel 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 **con istanza al Professionista delegato contestuale al saldo prezzo.** A seguito di tale istanza, il Custode provvederà alla liberazione dell’immobile senza l’osservanza delle formalità di cui all’art. 605 e segg. c.p.c. secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell’immobile, in tale caso verranno poste a carico della procedura ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all’interno dell’immobile secondo le disposizioni dell’art. 560 comma 6 c.p.c..

Visite al bene

Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche – PVP (in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo). Maggiori informazioni presso il Custode, “IFIR Piemonte – Istituto Vendite Giudiziarie Srl” con sede in Torino (To) Strada Settimo n. 399/15 – C.F. e P.Iva 02258790019 in persona del Sig. *omissis* – email: immobiliari@ivgpiemonte.it – Tel.: 011.4731714, ovvero presso il professionista delegato, Avv. Michela Rosso Nolasco, (Tel.: 0171.698062).

Assistenza Tecnica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415,
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della “revisione perizia come da udienza del 13.02.2025” redatta dall’esperto tecnico incaricato dal Tribunale di Cuneo in atti 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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e cioè:

- 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,

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.

Con avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore , possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse

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

Cuneo, li 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato - Avv. Michela Rosso Nolasco