

Causa civile R.G. n. 1617/2024**-lotto n. 1-****Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis cod. proc. civ.**

Il sottoscritto Lorenzo Braccini, avvocato con Studio in Fossano (CN), via Cavour n. 7, con Cod. Fisc.: BRCLNZ68D27A757K, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, ora Dott.ssa Roberta Bonaudi, giusta ordinanza del 6.11.2024, nella causa civile di divisione R.G. n. 1617/2024 derivante dal procedimento esecutivo R.G.E. n. 134/2023 ed avente ad oggetto il Lotto n. 1 del procedimento medesimo, a norma dell'art. 490 cod. proc. civ.

AVVISA

che il giorno **06 maggio 2025, alle ore 10:00**, presso il proprio Studio, sito in Fossano (CN), via Cavour n. 7, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cod. proc. civ., di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ., 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, 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i suoi famigliari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvi i casi di legge. Nel caso in cui l'immobile abitato dal debitore e dai suoi famigliari sia stato 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 e senza l'osservanza delle formalità delle quali agli artt. 605 e ss.. cod. proc. civ. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile, secondo le disposizioni dell'art. 560, 6° comma, cod. proc. civ. – al quale in ogni caso si rimanda.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO 1

Bene n. 1:

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) su appartamento posto al piano 4, interno 13, scala A, dello stabile condominiale “SKI RESIDENCE 2”, ubicato nel territorio di Frabosa Sottana (CN), c.a.p. 12083, in località Prato Nevoso, via Galassia n. 149; costituito di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera – sito nel sottotetto, con altezze variabili da m. 2,75 a circa m. 1,20. Esso è accessibile da corridoio comune, e presenta pavimentazione in piastrelle tipo ceramica, come anche nei rivestimenti del bagno e della zona cottura, nonché porzioni di rivestimento in legno a parete, mentre i restanti muri e soffitti sono rifiniti con intonaco ruvido tinteggiato a bianco nello stile delle località di montagna. Serramenti in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno, con impianti sanitari, citofonico ed elettrico funzionanti. Impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi interni ventilconvettori.

Il Bene n. 1 risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Catasto dei Fabbricati del Comune di Frabosa Sottana:

- foglio 29, part. 344, sub. 13, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5, sup. catastale mq. 50, rendita € 225,95, piano 4.

Provenienze: Compravendita rogito Notaio Branda in Mondovì del 17.12.1977 Rep. n. 32776/13170, registrato a Mondovì il 2.01.1978 al n. 16 Vol. 358, trascritto in Conservatoria Registri Immobiliari

l'11.01.1978 nn. 199/190, con usufrutto vitalizio in favore di persone poi decedute, con conseguente riunione di usufrutto ed attuale proprietà piena, con volture catastali prot. n. CN0102849/2024.

Coerenze: vano scala comune, altra proprietà interno 14, vuoto su terrazza condominiale a due lati.

Disponibilità del bene: utilizzato come seconda casa.

Bene n. 2:

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) su posto auto coperto n. 41 interno piano S1 (piano strada) dello stabile condominiale "SKI RESIDENCE 2", ubicato nel territorio di Frabosa Sottana (CN), c.a.p. 12083, in località Prato Nevoso, via Galassia n. 149; in piano adibito ad autorimesse con impianto elettrico condominiale, senza particolari finiture e pavimentazione interna in battuto di cemento – bene delimitato da segnaletica bianca a pavimento e numerazione su pilastro. Esso è accessibile direttamente dalla strada pubblica tramite due portoni carrai automatizzati di entrata e uscita.

Il Bene n. 2 risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Catasto dei Fabbricati del Comune di Frabosa Sottana:

- foglio 29, part. 344, sub. 146, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11, sup. catastale mq. 11, rendita € 42,61, piano S1.

Provenienze: Compravendita rogito Notaio Branda in Mondovì del 17.12.1977 Rep. n. 32776/13170, registrato a Mondovì il 2.01.1978 al n. 16 Vol. 358, trascritto in Conservatoria Registri Immobiliari l'11.01.1978 nn. 199/190, con usufrutto vitalizio in favore di persone poi decedute, con conseguente riunione di usufrutto ed attuale proprietà piena, con volture catastali prot. n. CN0102849/2024.

Coerenze: posto auto n. 40, posto auto n. 52, posto auto n. 51, posto auto n. 42, corsia di manovra comune.

Disponibilità del bene: accede a unità utilizzata come seconda casa.

Bene n. 3:

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) su posto auto coperto n. 48 interno piano S1 (piano strada) dello stabile condominiale "SKI RESIDENCE 2", ubicato nel territorio di Frabosa Sottana (CN), c.a.p. 12083, in località Prato Nevoso, via Galassia n. 149; in piano adibito ad autorimesse con impianto elettrico condominiale, senza particolari finiture e pavimentazione interna in battuto di cemento – bene delimitato da segnaletica bianca a pavimento e numerazione su pilastro. Esso è accessibile direttamente dalla strada pubblica tramite due portoni carrai automatizzati di entrata e uscita.

Il Bene n. 3 risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Catasto dei Fabbricati del Comune di Frabosa Sottana:

- foglio 29, part. 344, sub. 153, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, sup. catastale mq. 12, rendita € 46,48, piano S1.

Provenienze: Compravendita rogito Notaio Alberto Siffredi in Fossano del 12.05.2001 Rep. n. 181790, trascritta in Conservatoria Registri Immobiliari di Mondovì il 16.05.2001 nn. 3380/2636.

Coerenze: corsia di manovra comune, posto auto n. 47, posto auto n. 53, posto auto n. 49.

Disponibilità del bene: accede a unità utilizzata come seconda casa.

Situazione urbanistica e catastale e provvedimenti autorizzativi dei 3 beni costituenti il lotto 1:

L'intero insediamento, comprensivo dell'area su cui insistono gli immobili con il cortile comune pertinenziale, si trova su area individuata dal vigente P.R.G. comunale in zona "area R3- aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione", soggetta alle relative N.T.A.. La costruzione del fabbricato condominiale compendiate le unità immobiliari oggetto del presente lotto risulta legittimata dai seguenti provvedimenti amministrativi: licenza edilizia n° 392 del 10/05/1971 (SKI RESIDENCE SPA); licenza edilizia n° 484 del 23/06/1972 (variante); licenza edilizia (variante in corso d'opera) n° 578 del 26 aprile 1973. Inizio lavori il 13/6/1972 – termine lavori 30/10/1974. Certificato di collaudo statico in data 25 gennaio 1975. Autorizzazione di abitabilità n° 228 in data 7 febbraio 1977. Autorizzazione di costruzione n° 849 del 29/05/1990 per "opere da eseguirsi ai piani autorimesse nel cond. SKI RESIDENCE 2, in ottemperanza alle norme di sicurezza per l'esercizio di autorimesse".

Istanza di richiesta di permesso di costruire in sanatoria (art 36 DPR 380/2001) per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate sulle parti comuni. Questa pratica recentemente presentata in data 13/11/2023 prot. 5903, ha ottenuto il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 1365 in data 30.04.2024, per opere in difformità limitatamente alle parti comuni condominiali. Il Bene in oggetto (int. 13) è situato a pianta piano a quota 76.50 (o piano quarto).

Dall'esame della situazione in ordine alla regolarità edilizia del bene alloggio int 13 scala A, rilevate le precedenti Licenze di Costruzione e l'Autorizzazione di Abitabilità, sopra citate, ed in ultimo con riferimento al PdC in sanatoria che ha regolarizzato le parti comuni condominiali (la presente sanatoria non regolarizza impianti, strutture e requisiti igienico-sanitari) a cui si rimanda con gli elaborati che la compongono; l'unità immobiliare in oggetto deve essere trattata con CILA tardiva ai fini di regolarizzare la diversa disposizione e struttura interna, con altezze e destinazioni, e quanto altro potesse derivare dalle difformità interne non trattate nella sanatoria condominiale (requisiti igienico-sanitari).

Per tale CILA tardiva o in sanatoria saranno dovuti gli oneri a titolo di sanzione pecuniaria pari ad € 1.000, a tale importo andranno aggiunti in via presuntiva e prudenziale ancora circa € 2.000 / 2.500 per onorari e rimborsi spese tecnico professionali e diritti comunali di segreteria vari.

Per i posti auto n 41 e n 48 non sono state riscontrate difformità.

Il Bene n. 1 (alloggio) è stato oggetto di variazione per “esatta rappresentazione grafica” – variazione DOCFA prot. CN0052066 in data 02/04/2024, e risulta pertanto corrispondente all’attuale censimento. Per i restanti Beni nn. 2 e 3 risulta verificata la corrispondenza catastale.

Per i Beni nn. 1 e 2 è stata aggiornata l’intestazione catastale mediante Volture per Riunione di Usufrutto con prott.lli n. CN0102854/2024 e n. CN0102849/2024.

Il Bene n. 1 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con codice identificativo 2024 107635 0023, inviato al SIPEE il 21.05.2024 e valido sino al 21.05.2034, che colloca l’immobile nella Classe Energetica G.

I restanti Beni nn. 2 e 3 del presente Lotto 1, considerata la specifica destinazione d’uso di posto auto, non necessitano della certificazione.

Oneri condominiali per tutti e tre i beni costituenti il lotto 1: i Beni nn. 1, 2 e 3 fanno parte del Condominio “SKI RESIDENCE 2”, dotato di Regolamento condominiale, per la quota complessiva di millesimi proprietà parti comuni 15,95. Spese condominiali scadute e ancora da pagare al momento di redazione della Perizia estimativa, ossia al 20.05.2024: per esercizio 2021/2022: € 2.373,40 (saldo es. precedente: € 7.347,04); per esercizio 2022/2023: € 1.842,07 (saldo es. precedente: € 9.720,45); preventivo per esercizio 2023/2024: € 2.484,11.

Prezzo base del Lotto 1 (comprensivo dei tre Beni): € 75.600,00 (Euro settantacinquemilaseicento/00),

Offerta minima: € 56.700,00 (Euro cinquantaseimilasettecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

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 ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; e qualora, 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.

Si precisa che, in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

*** **

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 solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579,

ultimo comma, cod. proc. civ., 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 05 maggio 2025 (anteriore a quello della udienza di vendita), 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, 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:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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 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, dal curatore 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 del 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, 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 cod. proc. civ. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad **almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "1617/2024 R.G. TRIB. CUNEO", al seguente IBAN: IT 98 T 02008 46320 000107271853, presso Unicredit S.p.A. - tale importo sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "1617/2024 R.G. TRIB. CUNEO, lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 <http://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, cod. proc. civ., che qui si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 **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 avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 06/05/2025 al 09/05/2025, e terminerà alle ore 10:00 del 09/05/2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 20 (venti) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 20 (venti) 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), nonché l'ammontare delle spese di trasferimento, nella misura: del 10% del prezzo di aggiudicazione, nell'ipotesi di prima casa; del 15% del prezzo di aggiudicazione, in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine 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 cod. proc. civ..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nelle misure previste dalla legge, oltre I.V.A. ove dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali. Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, saranno invece a carico della procedura.

*** **

Come previsto dall'art. 585, c. 3, cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare 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 "1617/2024 R.G. TRIB. CUNEO"; 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 adottate 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 (novanta) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto del quale il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato sul conto corrente bancario intestato alla Procedura nello stesso termine, dedotta la cauzione, oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art. 2, comma settimo, DM n. 227/2015*.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

L'aggiudicatario o l'assegnatario sono autorizzati ad assumere i debiti ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ., nel caso ne ricorrano gli estremi.

*** **

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

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, presso il suo Studio. Ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel.: 011-4731714, fax: 011-4730562, c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, via Bonelli n. 5, Cod. Fisc.: VGNLNZ67P02L219E, indirizzi *e-mail*: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it - richieste.visite@ivgpiemonte.it, telefono: 0171.1873923, sito *internet*: www.torino.astagiudiziaria.com, ovvero presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Lorenzo Braccini, in Fossano (CN), via Cavour n. 7 (tel. e fax: 0172.636121; *e-mail*: info@studiodiavvocati.com).

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,
- *e-mail*: 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:

- l'avvenuta 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 cod. proc. civ., 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.

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

Fossano – Cuneo, li 14.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Braccini