



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 106/2024+105/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Marco Pellegrino (C.F. PLLMRC71C25D205V) con studio in Cuneo – via Carlo Emanuele III n. 25 professionista delegato alla vendita dalla Dott.ssa Bonaudi Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis cpc nel procedimento esecutivo R.G. Es. n. 106/2024+105/2025

AVVISA

che il giorno **29/09/2026 ore 15.00** presso il suo studio in Cuneo – via Carlo Pascal n.7, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa 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 UNO

Bene 1: Abitazione di tipo civile – in Casalgrasso (Cn) – Via Piave

L'immobile risulta ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale. L'accesso al fabbricato avviene da Via Europa, tramite accesso pedonale che conduce ad un cortile intero condominiale, dal quale si raggiunge l'ingresso del vano scala comune. L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al Piano Secondo, con accesso diretto al proprio interno dal vano scala condominiale, e dispone inoltre di un locale sottotetto collegato internamente.

CONSISTENZA: La superficie convenzionale complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 97,46.

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo, con finiture ed impianti funzionanti, come meglio descritto nella perizia estimativa in atti.

Censito al Catasto Fabbricati: foglio 12, part. 571, sub 39, cat a2, cl. 2 consistenza 5,5 vani

Catasto dei Terreni: Ente urbano: foglio 12, particella 571

Intera quota di proprietà in capo all' esecutato.

CONFINI: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte confina: a **Nord** ed **Est** con il **Sub. 1** dello stesso mappale, bene comune non censibile del condominio (strada carrabile di accesso alle

autorimesse); a **Sud** con il **Sub. 2** dello stesso mappale, bene comune non censibile del condominio (cortile comune); a **Ovest** con il **Sub. 40** altra proprietà.

Il tutto come da più dettagliata descrizione nella perizia dell'esperto ex art. 568 cpc e relativi allegati in atti.

LOTTO DUE

Bene 2: Autorimessa sita in **Casalgrasso (CN), Via Piave**

Ubicata nella periferia del Comune, in zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene: tramite passo carrabile su Via Europa; nonché internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio di cui fa parte.

L'edificio è di tipo condominiale e si sviluppa su più livelli fuori terra.

L'autorimessa oggetto di vendita è ubicata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

CONSISTENZA: Superficie convenzionale complessiva: mq 18,00, Altezza interna: m 2,40

CONFINI: Il bene confina: a Nord con il Sub. 30, in proprietà di I Casali S.r.l. (come riferito dall'esecutato, tale porzione risulta locata allo stesso); a Est con il Sub. 1, bene comune non censibile del condominio (strada carrabile di accesso alle autorimesse); a Sud con il Sub. 2, bene comune non censibile del condominio (cortile comune); a Ovest con il Sub. 32, in proprietà di Defina Simona e Pisano Giuseppe, nonché con il Sub. 5, bene comune non censibile del condominio (scala condominiale).

DATI CATASTALI: catasto dei fabbricati Comune di Casalgrasso (Cn) coem segue:

Foglio 12, particella 571, sub 31, categoria C/6, piano T

Intera quota di proprietà in capo all' esecutato.

LOTTO TRE

Bene 3: Autorimessa sita in **Casalgrasso (CN), Via Piave**

ubicata nella periferia del Comune, in zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene: tramite passo carrabile su Via Europa; nonché internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio di cui fa parte.

L'edificio è di tipo condominiale e si sviluppa su più livelli fuori terra. L'autorimessa oggetto di vendita è ubicata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in buone condizioni.

DATI CATASTALI: l'immobile risulta censito al catasto dei fabbricati come segue

Foglio 12, particella 571, sub 22, cat c/6. Piano T

CONSISTENZA: Superficie convenzionale complessiva: mq 22,13

Intera quota di proprietà in capo all' esecutato.

Normativa urbanistica

Gli immobili oggetto di vendita sono siti nel Comune di Casalgrasso (CN) e risultano inseriti in ambito a destinazione residenziale, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza di titoli edilizi rilasciati dal Comune competente, come risulta dalla documentazione esaminata dall'esperto e dettagliatamente indicata nella perizia estimativa depositata in atti.

La destinazione urbanistica e l'inquadramento degli immobili sono conformi alle previsioni del piano regolatore comunale vigente, fatto salvo quanto evidenziato nei successivi paragrafi in ordine alla regolarità edilizia.

Per ogni ulteriore informazione in ordine alla disciplina urbanistica applicabile, alla destinazione dell'area e ai titoli edilizi rilasciati, si rinvia integralmente alla perizia estimativa in atti, che deve intendersi qui richiamata.

Irregolarità edilizia

L'esperto ha rilevato alcune irregolarità e si rimanda alla lettura della perizia in atti.

Dalla perizia risultano **difformità edilizie** rispetto ai titoli abilitativi e allo stato legittimo dell'immobile, come puntualmente descritte nella relazione depositata in atti.

In particolare, l'esperto ha rilevato:

- **difformità distributive interne** dell'unità abitativa;
- **difformità del locale sottotetto**, con riferimento alla configurazione dei muri perimetrali e alla distribuzione interna dei locali;
- **difformità edilizie relative alle autorimesse**, con necessità di ripristini edilizi e di completamento delle pratiche amministrative;

- mancato completamento dell'iter necessario al conseguimento della **piena regolarità edilizia** delle unità immobiliari.

Le difformità riscontrate risultano **potenzialmente sanabili**, nei limiti e con le modalità indicate dall'esperto nella perizia estimativa, mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria e l'esecuzione delle opere necessarie, con **oneri, spese e adempimenti a carico dell'aggiudicatario**.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità, né risulta presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con espresso rinvio alla perizia estimativa depositata in atti per la dettagliata individuazione delle difformità edilizie e delle modalità di eventuale regolarizzazione.

Impianti e Certificazione Energetica

Si rinvia a quanto specificato nella perizia in atti, ovi si evince che esiste un certificato energetico dell'immobile/APE con scadenza 31/12/2026, codice identificativo 20251009640001. La classe riportata nell'attestato è la classe C.

Irregolarità Urbanistiche e Catastali

Per quanto concerne il profilo urbanistico-edilizio, l'esperto ha rilevato la presenza di difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, con riferimento in particolare alla distribuzione interna degli immobili, al locale sottotetto dell'unità abitativa e ad alcune autorimesse, come analiticamente indicato in perizia. Tali difformità risultano potenzialmente sanabili, nei limiti e con le modalità illustrate dall'esperto, mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria e l'esecuzione delle opere necessarie, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Con riferimento al profilo catastale, l'esperto ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in particolare con riferimento al locale sottotetto dell'unità abitativa, per quanto concerne la rappresentazione dei muri perimetrali e la distribuzione interna dei locali. L'aggiornamento catastale non è stato eseguito in sede di perizia, in quanto subordinato al preventivo conseguimento della piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con espresso rinvio alla perizia estimativa depositata in atti per la dettagliata individuazione delle irregolarità urbanistiche ed edilizie, nonché delle difformità catastali e delle modalità di eventuale regolarizzazione.

Vincoli od oneri condominiali

Dalla perizia estimativa depositata in atti non risultano vincoli, servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale e sono pertanto soggetti alle parti comuni ai sensi di legge, come meglio descritto nella perizia.

Per quanto concerne gli oneri condominiali, si rinvia a quanto indicato nella relazione di stima in atti.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta occupato, si rinvia nello specifico a quanto indicato nella perizia in atti.

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. Vigone Lorenzo (C.F. VGNLNZ67P02L219E) – email: immobiliari@ivgpiemonte.it – Tel.: 011.4731714, c/o Tribunale di Cuneo in Cuneo – via Bonelli n. 5 (0171.1873923 – mail: richiesteviste.cuneo@ivgpiemonte.it).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc)

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 1

Prezzo base: euro 61.650,00 (euro sessantunomilaseicentocinquecento/00) per il lotto uno (pari alla stima di cui alla perizia estimativa ex art. 568 cpc).

Offerta minima: euro 46.237,50 (euro quarantaseimiladuecentoquarantasette/50) (pari al prezzo base ridotto di 1/4). Offerte inferiori di oltre 1/4 del prezzo base non saranno ritenute efficaci.

Caucione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 2

Prezzo base: euro 5.175,00 (euro cinquemilacentosettantacinque/00) per il lotto due (pari alla stima di cui alla perizia estimativa ex art. 568 cpc).

Offerta minima: euro 3.881,25 (euro tremilaottocentoottuno/25) (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$). Offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base non saranno ritenute efficaci.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 500,00

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 3

Prezzo base: euro 8.700,00 (euro ottomilasettecento /00) per il lotto tre (pari alla stima di cui alla perizia estimativa ex art. 568 cpc).

Offerta minima: euro 6.525,00 (euro seimilacinquecentoventicinque/00) (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$). Offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base non saranno ritenute efficaci.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 500,00

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.

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 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, 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, compendiate 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti e l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Custode procederà alla liberazione di esso, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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 o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, solo se presentata da avvocato, con procura speciale redatta nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web **“Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia, accessibile 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”.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità sotto specificate, unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata(p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 12,00 del giorno 28/09/2026.

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:

1. per le persone fisiche: i dati identificativi del soggetto offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, recapito mail obbligatoriamente la mail, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è 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);
1. **bis.** per le società ed altri enti occorrono i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, pena l'inammissibilità;

8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
9. l'importo versato a titolo di cauzione: l'offerta sarà inammissibile qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

14. nel caso di persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità):
 - se coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se il regime patrimoniale è quello della 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 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;
 - 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 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*
- 14 bis. nel caso di società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto
15. 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;
16. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);

17. 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 n. 106/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo**, sul seguente **IBAN: IT0410200810290000107404107 - Istituto di Credito Bancario Unicredit S.p.a.** filiale di Cuneo.

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

Il seguente bonifico, con causale **“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.

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; essa non dà diritto all'acquisto, ferma la facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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 (username e password) 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. Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione all'udienza.

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

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione.

Se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

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 abilitano 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 e quindi alle ore 12:00 del giorno 30/09/2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nei cinque minuti successivi all'ultima offerta.

All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione (od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione), stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

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 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 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e 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).

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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, Iva se dovuta, 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.

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 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 106/2024 R.E. 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.

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.



*** **



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.



Liberazione immobile



L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc . Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso verranno poste a carico della procedura.



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 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.



Convoca

sin d'ora le parti nanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo (CN) – via Carlo Pascal n. 7, per il **giorno 29/09/2026 ore 15.00** in esito all'esame delle eventuali offerte e per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.



Pubblicità

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

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

Il sottoscritto delegato alla vendita ordina al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, a che entro 60 gg antecedenti l'udienza di vendita provvedano al versamento sul conto corrente intestato alla procedura, **per ogni singolo lotto posto in vendita, del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00**, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis C.p.c. "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice".

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel: 0171.699838).

Cuneo, li 06/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Pellegrino