



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 135/2024 R.G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto avv. Davide DUTTO (C.F. DT*TDVD84M10D205Q), professionista delegato, con Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37 (tel. 0171 504719 - cell. 3899640097 – PEC: avv.dutto.davide@pec.giuffre.it; vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 18.07.2025; visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c., in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 135/2024 R.G.ES.:

AVVISA

che il giorno **mercoledì 14 gennaio 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37, procederà, alla presenza del professionista delegato e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015 alla

**vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,**

delle seguenti unità immobiliari:

Lotto UNICO

**Piena proprietà di appartamento in Comune di Cuneo
frazione Madonna delle Grazie, al piano terra (primo fuori terra) del
condominio “Casa Fassi” in Via Castelletto Stura n. 27. così composto:**

Appartamento in Cuneo frazione Madonna delle Grazie, al piano terra (primo fuori terra) del condominio "Casa Fassi" in Via Castelletto Stura n. 27. Ha come elemento pertinenziale una cantina.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene direttamente dalla strada pubblica; all'unità immobiliare direttamente da un passaggio comune e da qui attraverso la terrazza di pertinenza oppure dalla scala condominiale (sebbene la porta di accesso posta all'interno di questa scala sia stata murata).

L'appartamento è al piano terreno (primo fuori terra) del condominio denominato Casa Fassi. L'esposizione prevalente è a nord. È composto di una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un locale di sgombero ed una veranda ad uso lavanderia. È circondato da un terrazzo (lastrico solare dell'unità immobiliare sottostante) molto ampio e delimitato sul perimetro da un muro di recinzione.

Censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Cuneo (D205) - Catasto Fabbricati**

Foglio 105 particella 710 sub. 6, Z.C. 2, Cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani, R.C. 183,60.

Al prezzo base di Euro € 112.700,00

(Euro centododicimilasettecento/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): Euro 84.525,00

(Euro ottantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importo con decimali

Descrizione:

Come da perizia l'appartamento è al piano terreno (primo fuori terra) del condominio denominato Casa Fassi sito nella Frazione Madonna delle Grazie di Cuneo, via Castelletto Stura n. 27. L'esposizione prevalente è a nord. È composto di una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un locale di sgombero ed una veranda ad uso lavanderia. È circondato da un terrazzo (lastrico solare dell'unità immobiliare sottostante) molto ampio e delimitato sul perimetro da un muro di recinzione. L'altezza interna dell'appartamento è di cm 287 mentre la veranda ha un'altezza di cm 256. I pavimenti sono interamente in piastrelle di gres porcellanato ad esclusione del bagno dove è in monocottura. Quest'ultimo è dotato di tutti i sanitari e di rivestimento delle pareti in ceramica. L'intero appartamento è intonacato e tinteggiato. I serramenti interni sono in

legno tamburato; quelli esterni in alluminio con vetrocamera e doppi vetri. Le oscuranti sono in persiane in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia; quello termico e di produzione ACS con elementi radianti costituiti da termosifoni e termoarredi e caldaia a gas nella veranda. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di m² 79,95 mentre l'ampia terrazza di m² 256,98. Le finiture interne sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione. La cantina ha accesso dal corridoio comune. L'unità abitativa non presenta caratteristiche di lusso, così come definita dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici 02.08.1969 e s.m.i.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla perizia ed alla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare risulta occupata da soggetto terzo per accordo verbale con la proprietà senza titolo.

L'immobile risulta gravato dai vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla perizia allegata a cui si rimanda.

Dati catastali

Comune di Cuneo (D205) - *Catasto Fabbricati*

Foglio 105 particella 710 sub. 6, Z.C. 2, Cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani, R.C. 183,60.

Le quote millesimali di ripartizione spese e proprietà parti comuni sono le seguenti: 187,530/1000 generali proprietari

Corrispondenza catastale

Come da perizia, a cui si rimanda, è stata riscontrata una difformità della scheda catastale da regolarizzare a seguito della definizione dell'illecito edilizio.

Coerenze

I confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

- Le principali coerenze desunte dal titolo di provenienza sono: per l'appartamento vano scala condominiale, unità immobiliare particella 320 sub. 7, area comune, proprietà Forno o aventi causa;
- Per la cantina disimpegno comune, proprietà "Dimo Sport Sas" da due lati, antilocale.)

Consistenza

Superficie Interna Lorda S.I.L.

La superficie interna lorda S.I.L. è pari a m² 70,23.

Superficie Commerciale S.C.

La superficie commerciale S.C. che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione dell'immobile in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 146,40.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo per accordo verbale con la proprietà.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

Sono state accertate sulla singola unità immobiliare importanti opere realizzate in difformità dai titoli autorizzativi: la costruzione di una veranda abusiva e tramezzature interne con bucatore (finestre) sui prospetti realizzati in difformità dal titolo edilizio (D.I.A. prot. 9361 del 28.03.2001). Per quanto attiene alla costruzione della veranda abusiva la stessa deve essere ricondotta nell'ambito delle variazioni essenziali definite ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 (*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*). Questo perché l'edificio è sottoposto a vincolo ambientale e idrogeologico. La regolarizzazione delle tramezzature interne e bucatore (finestre) sui prospetti realizzate in difformità dal titolo edilizio potrebbe essere assoggettata all'accertamento di compatibilità paesaggistica ed alla successiva presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Questa procedura però non può essere seguita in quanto la mancata realizzazione dell'antibagno (prevista nel titolo autorizzativo originario) non prevede il rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Secondo il perito incaricato *l'unità immobiliare presenta delle difformità che non possono essere regolarizzate condizionandone la commerciabilità.*

Inoltre, sull'ampia terrazza è stata riscontrata la posa di una tettoia (gazebo) non stabilmente infissa al suolo. La posa è riconducibile ad una semplice comunicazione di A.E.L. (attività di edilizia libera) ma dovrà essere rimossa in quanto posata a distanza inferiore dal confine di altra proprietà secondo quanto previsto dagli attuali regolamenti.

Provenienza

La provenienza del bene alla parte esecutata è la seguente:

Atto notarile di acquisto di cui al rogito Notaio Danila Garelli in data 07.02.2007 rep. 28542 racc. 4453 trascritto a Cuneo il 12.02.2007 ai nn. 1852/1405. Il bene viene compravenduto con l'obbligo di osservanza del regolamento di condominio e relativa tabella quote comproprietà parti comuni allegati ad atto rogito Notaio Massimo Martinelli in data 25.10.2000 rep. 132.335/19608 trascritto a Cuneo il 24.11.2000 ai numeri 7406/9881. Con l'osservanza altresì di tutti gli obblighi, pattuizioni e servitù attive e passive di cui all'atto a rogito Notaio Massimo Martinelli in data 25.10.2000 trascritto a Cuneo in data 24.11.2000 ai nn. 7407/9882, 7408/9883 e 7409/9884 nonché all'atto rogito Notaio Mario Oppio in data 24.02.1969 rep. 37451/13227 reg. a Cuneo il 12.03.1969 al n. 583 vol. 255 e trascritto a Cuneo il 17.03.1969 ai nn. 1469/1821.

Formalità oneri e vincoli

Come emerge dalla perizia, a cui si rimanda, sulle unità immobiliari in oggetto sussistono i seguenti VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Non si sono riscontrate delle domande giudiziali ed altre trascrizioni.;
- Non si è accertata la presenza di atti di asservimento urbanistici.
- Si sono accertate le difformità urbanistiche ed edilizie sopra riportate;
- Non è stato riscontrato un provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- Nel regolamento di condominio sono indicate specifiche pattuizioni come da perizia allegata a cui si rimanda espressamente.

Per i **vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati** al momento della vendita a cura e spese della

- iscrizioni

- **I. Iscrizione n° 1853/216 del 12.02.2007:** Atto notarile pubblico di cui al rogito Notaio Danila Garelli del 07.02.2007 rep. 28543/4454.
- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (cod. 176),** capitale € 174.400,00, totale € 261.600,00, durata 30 anni relativa ai seguenti beni: *Unità negoziale n. 1 Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 105 particella 320 sub. 6 (ora foglio 105 particella 710 sub. 6).*

-pignoramenti

- **Trascrizione n° 10075/8369 del 30.10.2024:** *Atto giudiziario del 07.10.2024 rep. 3437/2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 80010890046.*
- **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726),** relativo ai seguenti beni immobili: *Unità negoziale n. 1 Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 105 particella 710 sub. 6, cat. A3 cons. 4,5 – identificativo precedente foglio 105 particella 320 sub. 6.*

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si richiama la perizia agli atti e si invitano gli interessati a prenderne visione.

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.: 011-4731714. fax: 011-4730562) c/o il Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Corso Bonelli n. 5 (tel.: 0171/1873923, @mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà un LOTTO UNICO.

Il PREZZO BASE è fissato in Euro 112.700,00 (Euro centododocimilasettecento/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): Euro 84.525,00 (Euro ottantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito 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 o 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e

modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 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.

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

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

Presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare**, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. 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 sottoindicate, **entro le ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2026** (antecedente a quello dell'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).

Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso:
l'offerta minima di acquisto dovrà pertanto essere pari ad euro Euro 84.525,00 (ottantaquattromilacinquecentoventicinque/00).

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenn**e, 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 (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 135/24);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Davide Dutto);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (14 gennaio 2026 ore 16.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento /segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è in interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, sul conto corrente bancario intestato a **E.I. 135/2024 Tribunale di Cuneo IBAN: IT57A0200810290000107349518**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 135/2024 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico,

versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del 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.

Bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 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>.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

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.**

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

- **nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base**, 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 del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 15.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 14.01.2026 ore 16:00 al 15.01.2026 ore 16:00).

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed, al termine, la maggior offerta formulata.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. 135/2024 Tribunale di Cuneo IT57A0200810290000107349518.**

Le spese di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario riguardano l'imposta di registro, l'Iva ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice

dell'Esecuzione: la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli interessi e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo - unitamente alla somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà di cui *supra* - dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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

Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

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. 98/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come

sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero presentate presso lo Studio del professionista delegato nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Assistenza tecnica

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Cuneo (CN) Corso Nizza n. 37, **per il giorno 14 gennaio 2026, ore 16.00**, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

ORDINA

al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo:

- di versare sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. 135/2024 Tribunale di Cuneo IT57A0200810290000107349518** il contributo di pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita (oltre accessori pari ad € 1,00) quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno

diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito e che **l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è causa di estinzione del processo esecutivo** ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.;

- di comunicare se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salvo diversa indicazione lo standard prescelto sarà il numero 1 e che in difetto, si procederà con la sola pubblicazione telematica;

- di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: “SPESE DI PUBBLICITÀ” e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, ove sopra.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0171.504719 – Cell.: 3899640097).

Il deposito telematico del presente atto ai sensi dell'art. 492 II co c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Cuneo, 30 settembre 2025

Il Professionista delegato
avv. Davide Dutto