

TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 136/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 C.P.C.

*** **

La sottoscritta AVV. STEFANIA MARCELLA GHIBAUDO (C.F.: GHB SFN 84H41 I470F) con studio in Saluzzo, Via della Resistenza n. 16/H (tel. 011 574 3690) – PEC: stefania.ghibaudo@pecordineavvocatisaluzzo.it - delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 136/2025, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi con ordinanza del 26.06.2026,

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2026 ore 10.00** presso il suo studio in Saluzzo, Via della Resistenza n. 16/H, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., alla

vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it
del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO**Comune di Piozzo – Frazione San Grato****Quota 1/1 piena proprietà**

Il lotto si compone di una unità immobiliare abitativa, ubicata in un contesto agricolo – rurale, sito all'esterno del concentrico comunale della cittadina di Piozzo.

Al prezzo base di Euro 45.000,00
Offerta minima (75% del prezzo base) Euro 33.750,00.
Rilancio minimo in caso di gara Euro 500,00.

DESCRIZIONE

Essa è disposta su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano sotterraneo ed è dotata di cortile pertinenziale esclusivo.

Trattasi di un'unità immobiliare adibita alla residenza, che insiste sull'identificativo 107 del Foglio 11 del Comune di Piozzo. Essa risulta essere posta in aderenza ad altre due unità immobiliari.

Le uniche pareti libere sono quelle esposte sui lati nord e sud, ma il lato orientato a nord è solo libero per la larghezza di mt. 1,00, ovvero per l'ampiezza del marciapiede ad esso attiguo, poiché lo stesso marciapiede è confinante con due terreni di proprietà di terzi (mappali 105 e 106).

DATI CATASTALI

Il bene risulta libero su un lato ed è censito presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo, così descritto:

Catasto Fabbricati come Foglio 11, mappale 107, sub. 4, cat. A/4, classe 3, Vani 4,5, Rendita Catastale Euro 72,05, Piani S1, T, 1 e 2, Frazione San Grato, senza numero civico.

Risulta essere posta in aderenza ad altre due unità immobiliari.

COERENZE

L'edificio confina:

a Nord con le particelle 105 e 106,

ad Est è in aderenza con il fabbricato che insiste sul mappale 103,

a Sud confina con il cortile dell'identificativo 108

ad Ovest è posto in adiacenza (attigua al fabbricato sempre indicato come mappale 108 sub.1).

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE

Il compendio immobiliare oggetto di trasferimento è pervenuto in proprietà a parte eseguita in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, documento di compravendita, Notaio Dott. (...) trascritto a Mondovì (...) con cui (...) cedeva a (...) la piena ed esclusiva proprietà del bene infra descritto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile che compone il lotto oggetto di perizia è ricompreso in area agricola.

Esso ad oggi risulta essere un fabbricato non più destinato alla destinazione d'uso rurale e quindi non collegato ad una azienda agricola, poiché inesistente, ma è un immobile collocato in ambito agricolo, da convertire ad uso civile e quindi subordinato al pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso. Contestualmente esso è anche normato dagli artt. 7.1 e 7.7, nonché dall'art. 8.9 comma D delle N.T.A. del Comune di Piozzo, in quanto trattasi di "edificio di rilevanza ambientale", sottoposto a risanamento conservativo. In linea generale, per questo tipo di edifici è previsto un intervento di riqualificazione atto ad armonizzare i prospetti e le caratteristiche dell'intero cascinale e quindi ad uniformare gli elementi architettonici del fabbricato oggetto di intervento con quelli dei fabbricati ad esso adiacenti, al fine di avere una composizione architettonica omogenea.

I titoli abilitativi che hanno interessato il fabbricato oggetto di perizia sono i seguenti:

- a) D.I.A. in Sanatoria Prot. 791 del 13.03.2006 in cui è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria, restauro conservativo ed un ampliamento di una finestra, il tutto senza aver richiesto idoneo titolo abilitativo. Tali operazioni hanno comportato la sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e la perlinatura dei passafuori sul fronte principale, la sostituzione dei vecchi coppi con altri nuovi in laterizio, il rifacimento della testa di camino, l'allargamento della finestra della cucina a Piano Terra, sul prospetto nord, lo scavo di sbancamento con il conseguente abbassamento del piano di campagna della porzione di terreno antistante il fabbricato.
- b) D.I.A. Prot. 3185 del 20.10.2008, avente ad oggetto un intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che contemplava la demolizione della pavimentazione interna esistente e la contestuale sostituzione con una nuova pavimentazione, lo scrostamento di intonaco deteriorato e ripristino con nuovo intonaco, un leggero spostamento di due porte interne con formazione di archi soprastanti.
- c) Richiesta di Permesso di Costruire Prot. 1687 del 07.06.2007 che contemplava il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da abitazione rurale ad abitazione civile. Con tale richiesta era inoltre prevista la formazione di due bagni, uno al piano terra ed uno al piano primo, lo spostamento della porta di ingresso sul lato sud e la creazione di una luce che serviva ad illuminare la scala interna di accesso alla cantina al piano primo, previa dichiarazione del confinante che autorizzava l'apertura della luce, poiché realizzata a distanza inferiore rispetto alla normativa vigente in materia. Contestualmente, si richiedeva la costruzione di una scala a doppia rampa sul prospetto sud, la ricostruzione di un balcone al piano primo, di dimensioni identiche a quello esistente e la realizzazione di un muretto di confine con la proprietà del mappale 103. Oltre alla documentazione prodotta per quanto sopra esposto, veniva predisposta richiesta di autorizzazione agli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilabili in ricettore diverso dalla pubblica fognatura, con

domanda di allacciamento n. 02/2009 del 20.04.2009, a seguito di richiesta Prot. 3035 del 19.09.2008 e relativa richiesta di variante agli scarichi, prot. 936 del 25.03.2009.

Dal momento che il permesso di costruire menzionato non è mai stato ritirato - non essendo stati pagati gli oneri di urbanizzazione, come richiesto dal Comune di Piozzo, a mezzo lettera prot. 1169 del 14.04.2009 per la somma pari ad Euro 2.728,76 - il titolo abilitativo di competenza non risulta essere stato mai rilasciato e le opere eseguite *in loco* come riportate sono da ritenersi completamente abusive.

Anche l'autorizzazione allo scarico sopra indicata non è mai stata rilasciata, non essendo mai stato effettuato il versamento di Euro 100,00 per i diritti di segreteria e per tanto, la fossa di tipo imhoff posizionata *in loco* è da ritenersi non autorizzata e priva di qualsiasi titolo abilitativo. ad oggi, i titoli abilitativi validi sono quelli indicati ai precedenti punti a) e b).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine della regolarità edilizia ed urbanistica, l'immobile non risulta regolare né dal punto di vista edilizio e nemmeno sotto l'aspetto urbanistico.

Risulta necessario provvedere alla redazione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, essendo state realizzate delle opere in assenza di titolo abilitativo e, contestualmente, occorre espletare un cambio della destinazione d'uso. Sono stati realizzati dei lavori, che consistono, in un tramezzo interno alla cantina a piano sotterraneo, due rampe di scale esterne che consentono l'accesso al fabbricato, un bagno con ripostiglio a piano terra, un bagno a piano primo ed alcune opere murarie, un muretto di recinzione esterno, a confine con il mappale 103 e l'apposizione di una fossa imhoff nel cortile esposto a sud. Contemporaneamente, poiché in passato non è stato ottemperato quanto riportato sulla richiesta di integrazioni prot. 1165 del 14.04.2009 formulata dal Comune di Piozzo ed allegata alla relativa istanza di permesso di costruire Prot.1687 del 07.06.2007, è necessario provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di un'unità immobiliare civile, adibita alla residenza, ubicata in area agricola, ma non collegata ad alcuna azienda o attività rurale. Occorre procedere con il pagamento degli oneri onde convertire l'edificio da agricolo a civile e procedere in seguito all'espletamento della relativa pratica di sanatoria comprensiva della pratica di allacciamento agli scarichi. Una volta ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria con relativa domanda di autorizzazione agli scarichi ed aver quindi concluso la parte legata alle opere irregolari sia dal punto di vista edilizio ed urbanistico che sotto l'aspetto sanzionatorio ed amministrativo, sarà possibile terminare i lavori presentando una S.C.I.A. per completamento lavori, in cui si concluderanno tutte quelle parti relative alle opere edilizie ed impiantistiche da integrare ed ultimare.

Dal punto di vista catastale si dichiara la regolarità dell'immobile, a seguito di Variazione catastale n. CN0108256 del 19.05.2026 (ultima ed attuale, fatta dal C.T.U.), che ne attesta la conformità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Dott. (...), iscritta a Mondovì il (...) A favore di (...)

Contro (...)

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare

Uff. Giud. Presso Tribunale di (...) trascritto in data (...) a favore di (...)

Contro (...)

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare

Uff. Giud. Presso Tribunale di (...) a favore di (...)

Contro (...)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il consulente tecnico non ha rilevato la presenza di particolari diritti di servitù a favore di terzi.

Si precisa che, dall'interno del fabbricato, nella situazione attuale, non è ipotizzabile raggiungere la pertinenza esclusiva posta sul lato nord dell'immobile, e cioè il marciapiede attiguo al fabbricato, avente una larghezza pari a circa cm. 100,00. Ad oggi è possibile recarsi su tale area, per mera concessione bonaria del proprietario del terreno identificato come mappale 106 appartenente al Foglio 11 del Comune di Piozzo, concessione che, di fatto, non costituisce alcuna servitù di passaggio, poiché, sia dalle interlocuzioni con la proprietà, che consultando l'atto di acquisto del suddetto appezzamento 106, non emerge alcun diritto di passaggio a favore della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Il C.T.U. ha effettuato le medesime verifiche sul mappale 105 del Foglio 11 del Comune di Piozzo, mappale che confina anch'esso con il suddetto marciapiede, senza rilevare alcuna servitù di passaggio a favore del mappale 107 sub.4.

Il consulente tecnico ha rilevato la presenza di una fossa di tipo imhoff, predisposta sul cortile pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione, nella quale è previsto lo scarico dei reflui.

Il consulente ha inoltrato comunicazione al Comune di Piozzo per avere contezza delle eventuali pendenze a carico degli immobili oggetto della presente procedura espropriativa. Dalla documentazione che ha trasmesso l'Ufficio Tributi del Comune di Piozzo è emerso che al 22.05.2026 è dovuta la somma di Euro 2.460,00 a titolo di IMU (anni 2021/2022/2023/2024/2025/2026).

*** **

CUSTODIA E VISITA DEI BENI

Custode dei beni è IFIR – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 6 c.p.c.).

Nel solo caso in cui l'immobile pignorato sia adibito ad abitazione del debitore esecutato e della sua famiglia, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso, l'ordine verrà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e segg. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile (art. 560 comma 6 c.p.c.).

*** **

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il complesso immobiliare viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 45.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c. **Euro 33.750,00**).

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 500,00.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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., 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".

- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

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 di cui infra, ed 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando 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 DM32/15.

Se, invece, l'offerta è inviata mediante 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, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita. 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.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, 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 D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati

ASTE GIUDIZIARIE

anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente – 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 ed il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 136/2025);
- Il numero o altro identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Stefania Marcella Ghibaudo);
- La data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita (19 novembre 2026 ore 10.00);
- 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 ed 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 e l'esatta intestazione del conto medesimo;
- 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 D'ACQUISTO 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) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 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 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 e di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, 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;

- nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale;
- nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

ES. IMM. 136/2025 TRIB CN AVV. GHIBAUDO STEFANIA MARCELLA

IBAN: IT 49 D 02008 46771 000107453315

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

Il suddetto 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 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 presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

BOLLO

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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>

UDIENZA DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso. A coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto, previa registrazione sul sito internet www.astetelematiche.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet 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 indicata.

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.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore 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 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.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00.

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non sono state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

Per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto i partecipanti inseriranno il codice di partecipazione e le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 19 novembre 2026 dalle ore 10.00, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, e terminerà il 20 novembre 2026 alle ore 10.00.

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.

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 della stessa, la maggior offerta formulata.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione o 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;

PAGAMENTO DEL PREZZO RESIDUO

Le spese di registrazione (compresa l'IVA ove dovuta), trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra spesa/onere inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (il pagamento anticipato rispetto alla scadenza del suddetto termine massimo, consentirà all'aggiudicatario di vedere anticipata l'emissione del decreto di trasferimento e di ottenere più celermente il trasferimento della proprietà).

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di esecuzione per **credito fondiario**, nei 5 giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale vengano indicati l'ammontare del suo credito per semestralità scadute, accessori e spese, per la eventualità che l'aggiudicatario decida di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 41 n. 5 D. lgs. 01.09.1993 n. 385, ovvero l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese, per l'eventualità che l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà concessagli dal citato art. 41 n. 5.

L'aggiudicatario potrà ai sensi del predetto art. 41 n. 5, profittare del mutuo fondiario, qualora ancora in essere, purché nei 15 giorni dall'aggiudicazione paghi all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese entro il limite del prezzo di aggiudicazione.

Se non eserciterà o non potrà esercitare la facoltà di cui al precedente punto dovrà pagare ai sensi dell'art. 41 n. 4 D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, interessi e spese; l'eventuale residuo dovrà versarsi al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato a Tribunale di Cuneo, con indicazione del numero della procedura.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Professionista Delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere

dei benefici fiscali c.d. “prima casa”), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal Delegato all’aggiudicatario all’esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni fornite dal professionista Delegato (bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: ES. IMM. 136/2025 TRIB CN AVV. GHIBAUDO STEFANIA MARCELLA -IBAN: IT 49 D 02008 46771 000107453315)

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Eventuali istanze di assegnazione, per sé o a favore di terzo, con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella indicata come prezzo base, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell’udienza fissata per la vendita presso il Tribunale di Cuneo mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura esecutiva e dovranno essere inviate in copia al professionista delegato a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.

CONVOCA

fin d’ora le parti - per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell’art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell’eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell’art. 591 c.p.c.

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell’udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

DÀ ATTO CHE

la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell’avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

ai sensi dell’art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul c/c 000000147C00 presso CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE, Ag. 2, Viale Della Libertà, Livorno – **IBAN IT 66 J 06160**

13902 000000147C00), con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell’anno del procedimento.

AVVERTE

che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l’estinzione della procedura ai sensi dell’art. 631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

*** **

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione sono effettuate presso lo studio dell’avv. AVV. STEFANIA MARCELLA GHIBAUDO, con studio in Saluzzo, Via della Resistenza n. 16/H (tel. 011 574 3690) ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00).

*** **

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

*** **

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell’art. 492 comma 2 c.p.c.

Saluzzo, lì 31.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Stefania Marcella Ghibaudò