



## TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 37/2025 R.G.Es. Imm.

### AVVISO DI VENDITA

1

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Marro, professionista delegata, con studio attualmente in Via Statuto, 11 – Cuneo

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Elefante del 10/02/2026;
- visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;
- visto l'art. 161 ter disp. att. C.p.c.;

in relazione alla esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

#### **piena ed intera proprietà su immobili in Cuneo (CN)**

Corso Dante, 35:

**Bene immobile:** trattasi di un alloggio e relativa cantina pertinenziale, ubicati a Cuneo in Corso Dante n. 35, rispettivamente al Piano 6 e Piano Primo Sottterraneo.

L'appartamento, risultante da frazionamento e stralcio, effettuati nell'anno 2020, di altra porzione abitativa sita al piano settimo, si sviluppa al piano sesto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio LUX" ed è composto da:

- grande area d'ingresso, cucina, soggiorno, camera, cabina armadio, bagno, stenderia e ripostiglio.

Completano la proprietà una piccola veranda sul cortile interno, un balcone con affaccio su Via Carlo Emanuele III ed un grande terrazzo prospettante su Corso Dante.

I beni ricadono nelle "Zona Urbanistica TS4 - A11 "palazzi e case edificate dal II° dopoguerra" "tessuti di espansione novecentesca", normata dagli articoli 32 e 85 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo."

#### **Dati catastali:**

quota di piena proprietà su abitazione di tipo civile censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 90, particella 95, subalterno 45** – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 6,5 vani, rendita Euro 906,38;

quota di piena proprietà su cantina censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 90, particella 95, subalterno 47** – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 7 mq, rendita Euro 9,40.

#### **Coerenze:**

- abitazione: a nord est altra proprietà del mappale 95, a sud est altra proprietà del mappale 95 e vano scala condominiale, a sud ovest Corso Dante, a nord ovest Via Vittorio Emanuele III;
- cantina: a nord est altra proprietà del mappale 95, a sud est altra proprietà del mappale 95, a sud ovest altra proprietà del mappale 95 e corridoio condominiale, a nord ovest Via Vittorio Emanuele III.

**Prezzo base Euro 408.000,00 (oltre IVA se dovuta)**

**Offerta minima Euro 306.000,00 (oltre IVA se dovuta)**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

\*\*\*

L'avviso è stato pubblicato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunale.cuneo.it](http://www.tribunale.cuneo.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia. Si consiglia una attenta visione dell'elaborato peritale.

#### AVVISA

2

che il **giorno 4 giugno 2026 ore 9.30**, si procederà alla

**vendita senza incanto,  
con modalità telematica asincrona,  
mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

degli immobili descritti.

#### CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso lo studio sopra indicato od in altro luogo che verrà preventivamente comunicato, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

#### Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, al domicilio sopra indicato.

#### Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 - 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.

Quanto alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala tuttavia che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita e risultanti dalla perizia in atti.

#### Disciplina edilizia e conformità catastale

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia** si fa presente quanto indicato nella perizia estimativa redatta dal Geom. Cristiano Naglieri.

In particolare, come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del

lotto unico, ricadono nel seguente ambito territoriale: “Zona Urbanistica TS4 - A11 "palazzi e case edificate dal II° dopoguerra” “tessuti di espansione novecentesca”, normata dagli articoli 32 e 85 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.”

Come indicato nell'elaborato peritale i fabbricati in oggetto, risultano realizzati negli anni tra il 1967 e il 1969, e sono stati interessati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di Costruzione n. 126 del 04/04/1967 per la realizzazione del fabbricato denominato Condominio LUX;
- licenza di Costruzione n. 717 del 31/08/1968 per la sopraelevazione del fabbricato denominato Condominio Lux;
- certificato di Abitabilità n. 72 del 09/10/1969;
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 23 del 20/10/1993;
- autorizzazione di Abitabilità n. 395/1997, a seguito di Sanatoria n.23/1993;
- autorizzazione Edilizia in Sanatoria, n. 455 del 18/10/1993;
- autorizzazione Edilizia in Sanatoria, n. 511 del 26/04/1995;
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 05/05/1998 per “ampliamento di unità abitative” (segue l'Autorizzazione n. 455/1998). Il perito evidenzia altresì che, successivamente al provvedimento citato, è stata comunicata la fine lavori nel dicembre del 1993 e presentata in data 2 agosto 1997, protocollo 1197, richiesta di autorizzazione all'Abitabilità-Usabilità;
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 05/05/1998 per “ampliamento di unità abitative” (segue l'Autorizzazione n. 455/1998);
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 51 del 05/05/1998 per “ampliamento di unità abitative” (segue l'Autorizzazione n. 511/1995);
- autorizzazione di Abitabilità n. 2147 del 05/05/1998, a seguito di Sanatoria n. 49-50 del 05/05/1998;
- autorizzazione di Abitabilità del piano sottotetto n. 2148 del 05/05/1998, a seguito di Sanatoria n. 51/1998;
- DIA protocollata il 04/06/2003, pratica 2003/00707/D, presentata dall'Amministratore Condominiale per “manutenzione della facciata”;
- DIA protocollata il 19/02/2007, pratica 2007/164/D, presentata dall'Amministratore Condominiale per “rifacimento manto di copertura”;
- permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 11/01/2012 in “ampliamento di unità abitativa ai piani attico e sottotetto”;
- autorizzazione di Agibilità n. 2525 del 11/01/2012, a seguito di Sanatoria n. 2/2012;
- CILA pratica 570/2019, prot. n. 24929/2019 del 08/04/2019 per “manutenzione straordinaria”;
- permesso di Costruire in Sanatoria n. 86 del 17/07/2020 per “opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi”;
- SCIA pratica 1229/2020, prot. n. 49890 del 13/08/2020 per “frazionamento di unità immobiliare residenziale e contestuale realizzazione di opere interne”.

Sarebbe emerso inoltre che, negli immobili in oggetto, sono presenti alcune leggere difformità riconducibili principalmente:

- alla differente perimetrazione della cantina rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali;
- a minime variazioni di sagome del ripostiglio sotto scala.

Dopo attenta analisi tecnica, il perito ritiene che le difformità di cui sopra potrebbero rientrare nelle tolleranze grafiche ed esecutive. Qualora tale interpretazione non fosse condivisa dall'ufficio tecnico del Comune di Cuneo, si dovrebbe procedere con la regolarizzazione della situazione con la presentazione di una CILA in sanatoria. Per questo motivo il perito indica l'importo di Euro 3.000,00 quale importo per effettuare tale eventuale pratica.

Con specifico riguardo alla regolarità catastale, dalla perizia emerge che gli immobili sono stati oggetti di pratica di variazione Docfa del 04/11/2025 n. CN0240125 per esatta rappresentazione grafica e le planimetrie risultano conformi.

Per quanto riguarda le spese condominiali il Geom. Naglieri precisa che ad oggi risulterebbero spese

condominiali pregresse per Euro 1.230,00 (rata n. 2-3/2025). La quota millesimale attribuita all'unità immobiliare è di 513/10.000, le spese condominiali ordinarie per l'anno 2025/2026 ammontano ad Euro 3.691,00. Al momento non sono previste spese straordinarie per eventuali lavori già deliberati. Si prega in tutti i casi di prendere contatti con l'amministratore *pro tempore* per avere maggiori informazioni.

**Infine, per maggiori dettagli si consiglia e si prega di visionare attentamente l'elaborato peritale redatto dal Geom. Cristiano Naglieri a cui si fa espresso e assoluto rinvio.**

#### **Possesso**

Come indicato in perizia, il bene immobile oggetto di vendita risulta posseduto da un parente dell'esecutato. Il perito fa presente che a seguito della ricerca presso l'Agenzia Entrate di Cuneo, non risultano contratti di locazione registrati sui beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare..

In ogni caso, si evidenzia che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.

Per un maggior dettaglio si prega di prendere visione della perizia del Geom. Cristiano Naglieri che qui si intende integralmente richiamata.

#### **Custodia**

**Per visionare gli immobili**, tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@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"**.

#### **Presentazione delle offerte d'acquisto**

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente od 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 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"**. Sulla homepage del **Portale delle Vendite Pubbliche**, cliccando sul tasto **"Tutorial"** e poi su **"compilazione offerta telematica"**, è disponibile un video di tutoraggio che illustra le modalità di compilazione ed inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;
- oppure direttamente dal portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), cliccando sul tasto **"iscriviti alla vendita"**, si verrà re-indirizzati al portale delle vendite pubbliche e successivamente compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

**Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 18.00 del giorno 3 giugno 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.**

Se l'offerta è trasmessa 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).

Se l'offerta è sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, è trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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".

L'offerta d'acquisto deve **indicare**:

1) per le **persone fisiche**: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con precisazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile, allegandola all'offerta); residenza, domicilio, recapito telefonico; 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015);

1bis) per le **società ed altri enti** deve riportare 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) il referente della procedura (ossia lo scrivente professionista delegato);

6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; l'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;

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

9) l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo 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 (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) 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 d'acquisto vanno **allegati**:

\* 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), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; 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);

- **società od altro ente**:

copia della visura del registro imprese (CCIAA) 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;

\* la documentazione, attestante il versamento (cioè la 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 7, del D.M. n. 227/2015*);

\* 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 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 "E.I. 37/2025 Tribunale" al seguente **IBAN: IT 17 D 02008 10290 000107410109**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

**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 e l'ora sopra indicata.**

**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 non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 C.p.c.

### **Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita**

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque abbia interesse iscrivendosi al sito internet **www.fallcoaste.it** selezionando nella homepage il pulsante "Login/registrazione", cliccando poi su "Registrati ora" e seguendo i passaggi indicati; verrà richiesto l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido. 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.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.fallcoaste.it**.

**Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, e dunque il giorno 4 giugno 2026 alle ore 09.30.**

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 al prezzo base, l'offerta non sarà accolta 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, 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 informatica 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 per il lotto.

L'importo minimo delle offerte in aumento (c.d. rilanci), da effettuarsi nel termine di un minuto, non potrà essere inferiore per il lotto unico ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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

**La gara avrà durata dal 4 giugno 2026 (dopo il vaglio delle offerte d'acquisto) al 5 giugno 2026 e terminerà alle ore 09.30** di quest'ultimo giorno. Qualora vengano proposti dei rilanci negli **ultimi 10 (dieci) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) 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.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, 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 degli offerenti 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.

#### Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI CUNEO E.I. 37/2025** ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Si fa presente che, fatte salve diverse indicazioni e tenuto conto delle spese in prededuzione, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro cinque giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c..

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario**, salve le sole spese di

cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile. Pertanto, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto previsto dal D.M. n. 227/2015.

### Publicità

**Ordina**, al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, qualora 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 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: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione del N. 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.

Il sottoscritto professionista delegato, per il caso in cui la presente vendita sia andata deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta ai medesimi che sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura la somma di Euro 100,00 più accessori di legge, a titolo di contributo di pubblicazione, per ogni singolo lotto posto in vendita, in tempo utile e comunque non oltre 20 giorni dall'esperimento di vendita, per permettere 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 o dell'eventuale domicilio, come sopra indicato.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse dal delegato (Tel. 320/6059521 – negli orari di ufficio).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

Cuneo, 25 marzo 2026

Il professionista delegato  
Dott.ssa Stefania Marro

