

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G.E. n. 54/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Claudio Carignano, c.f.: CRG CLD 65D04 H727V, con Studio in Saluzzo (CN), Piazza Risorgimento n. 2 (pec: claudio.carignano@pecordineavvocatisaluzzo.it – tel./fax: 0175-41728), professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 54/2025, giusta ordinanza emessa dal G.E. dott. Roberta Bonaudi in data 9/10/2025,

AVVISA

che il giorno **martedì 20 gennaio 2026**, alle ore **15.00**, presso il suo Studio, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) in Comune di Piozzo, di:

Fabbricato abitativo da fondi a tetto libero su tre lati con annessa area urbana pertinenziale, ubicato a Piozzo (CN) – Via Lazanio n. 17.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 266, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 151, Rendita € 142,54, Piano T-1-2.

L'unità immobiliare risulta così censita a catasto a seguito di Tipo mappale prot. 2025/CN0179948 del 06.08.2025 e Variazione catastale DocFa prot. CN0188769 del 02.09.2025, espletate nell'ambito della presente procedura.

L'area urbana pertinenziale risultava già censita a catasto Terreni al Foglio 8, Particella 266, ente urbane di are 01,81, senza redditi.

L'immobile è posto alle coerenze: altra UIU mappale 257, altra UIU mappale 258, altra UIU mappale 263, altra UIU mappale 1240, Via Lazanio, altra UIU mappale 874, altra UIU mappale 267, altra UIU mappale 255, altra UIU mappale 734.

Attestazione di Prestazione Energetica Codice Identificativo APE 2025 107635 0048 del 12/9/2025, valido fino al 31/12/2026 (Classe G).

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE, PARTI COMUNI E STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova nel centro del Comune di Piozzo, in un contesto urbanizzato e presenta caratteristiche costruttive ormai obsolete anche in virtù del fatto che lo stato di conservazione dell'unità è in pessime condizioni.

L'immobile si sviluppa su n. 3 piani, si accede all'unità dalla Via Lazanio mediante cancellata d'ingresso e sbarco sulla corte del fabbricato.

A piano terreno si accede nell'ingresso che dà direttamente sul locale ad uso cucina, lateralmente si accede rispettivamente alla cantina dalla quale si può uscire in zona parcheggio di proprietà di terzi e a locale ad uso soggiorno.

Salendo al piano primo mediante scala interna si arriva nella zona disimpegno che dà accesso ad un locale bagno ed a due locali principali di cui uno con balcone sulla corte interna.

A piano terreno si può anche accedere mediante apertura esterna da corte interna a locale

ripostiglio.

L'accesso al piano sottotetto è garantito solamente con scala a pioli, non ci sono botole di accesso.

La scala che dà comunicazione tra i vari piani di condominio è realizzata in cemento armato ed i gradini sono con piastrelle in gres.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a metano installata nel 2014.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazione di conformità.

L'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è con radiatori senza le valvole termostatiche, infissi in legno a vetro doppio ma di vecchia installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini svolte dal perito incaricato dal Giudice dell'Esecuzione è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì un contratto di comodato d'uso gratuito tra una parte esecutata ed una terza persona, registrato in data 17/4/2019 n. 666/3 con decorrenza non specificata.

Dallo stato di manutenzione dello stabile il perito ha evinto tuttavia che sia la parte esecutata che il comodatario e/o familiari dello stesso non occupano più l'immobile da diversi mesi. Il custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione, a seguito di accesso forzoso eseguito in data 9/7/2025, ha comunicato che l'immobile è libero.

Si precisa ad ogni buon conto che il contratto di comodato d'uso gratuito non è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNIALI

L'unità abitativa è pervenuto alle parti esecutate in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Alberto Siffredi il 25/7/2007 (Rep. 267057/34906), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 4/8/2007 ai nn. 4986/7373 di formalità.

Ai danti causa delle parti esecutate quanto alienato era pervenuto con denuncia di successione registrata in data 20/10/2003 n. 54 Vol. 490, con accettazione di eredità trascritta dal Notaio Alberto Siffredi in data 25/7/2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblica Conservatoria dei RR.II. di Mondovì aggiornate al 23/7/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 04/08/2007, n. 7374 Reg. Gen. e n. 1350 Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 13/05/2025, n. 3561 Reg. Gen. e n. 2986 Reg. Part.

Le formalità gravano sui beni immobili indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura in oggetto e quindi, in sede di decreto di trasferimento, verranno cancellate a spese della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Da punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "a destinazione d'uso residenziale" in pieno centro storico, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 4.1 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione abitativa è di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità in epoca anteriore al 1/9/1967: presso lo sportello urbanistico del Comune di Piozzo non esistono provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la sua edificazione.

Non risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piozzo e risulta individuato dal vigente P.R.G.C. In zona ambito soggetto a "Risanamento conservativo".

In merito a tale immobile risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia onerosa Pratica 216, Prot. 370 del 05/03/1983, rilasciata in data 18/06/1986, per ristrutturazione fabbricato uso abitativo.

In merito a tale titolo abilitativo, il perito ha segnalato che gli elaborati grafici allegati allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Trattasi di fabbricato in centro storico, di vecchissima realizzazione, edificato con muri portanti di grandi dimensioni “non in quadro” come evidente dalle planimetrie catastali, mentre gli elaborati grafici riportano un fabbricato perfettamente in quadro, che si discosta in maniera importante rispetto all'immobile in oggetto.

L'errata rappresentazione, a parere del perito – e come confermatogli dal tecnico comunale – può rientrare nel concetto di “errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere” e quindi può essere riconducibile a tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) “2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difformità ubicazione delle aperture interne, la difformità esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.” (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del Decreto Legge n. 69 del 2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024).

A seguito del sopralluogo, il perito ha riscontrato le seguenti macro-difformità:

- chiusura di portico a piano terreno (sotto alla porzione abitativa aggettante a piano primo) con creazione di locale abitativo;
- lieve ampliamento del fabbricato verso la corte esclusiva, realizzazione di ripostiglio a piano terreno e piano primo;
- realizzazione di terrazzo a piano primo;
- realizzazione di bucatura nella soletta tra piano terreno e piano primo e realizzazione di scala di comunicazione tra i due livelli;
- diversa distribuzione degli spazi interni nei locali a piano terreno e primo, traslamento e realizzazione di tramezzi interni;
- spostamento di alcune finestre in eccedenza rispetto ai limiti stabiliti dalle tolleranze costruttive di legge e presenza di alcune finestre non autorizzate;
- trasformazione dei locali accessori a piano terreno in locali abitativi.

Per quanto concerne la chiusura del portico a piano terreno, la creazione del locale abitativo, il lieve ampliamento del fabbricato verso la corte esclusiva e la realizzazione di ripostiglio a piano terreno e piano primo – come affermato al perito dal tecnico comunale – in virtù dei vincoli del piano regolatore attuale, trattasi di abusi edilizi che NON possono essere sanati e vanno demoliti con “messa in pristino” della situazione autorizzata con la Concessione edilizia onerosa Pratica 216, Prot. 370 del 05/03/1983, rilasciata in data 18/06/1986.

Il costo per la demolizione dei presenti manufatti, comprensivo dello smaltimento dei materiali di risulta e ripristino dello stato dei luoghi, da indagini effettuate presso ditte esperte e consultati i prezzari in vigore, effettuato un computo metrico sintetico, sono stati stimati dal perito in circa € 5.500,00 comprensivi degli oneri professionali.

Le restanti difformità segnalate – come da colloqui col tecnico comunale preposto – risultano essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di sanatoria (Permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 o Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01), con denuncia strutturale postuma e relativo collaudo strutturale finale.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (geometra, ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa € 4.500,00.

Oltre alla regolarizzazione urbanistico/edilizia del presente immobile, ai fini dell'utilizzo dello

stesso, si segnala la necessità di presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 37.800,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ex art. 571, 2° comma, c.p.c.): € 28.350,00

Aumento minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

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

LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) in Comune di Piozzo, di:

1) Terreno ad uso agricolo ubicato a Piozzo (CN) – Frazione “Verne”.

Identificato al catasto Terreni al Foglio 3, Particella 44, Categoria Vigneto, Classe 3, Superficie catastale are 16 centiare 00, Reddito Dominicale € 11,98, Reddito Agrario € 11,16.

Il terreno è posto alle coerenze: altra UIU mappale 44, altra UIU mappale 45, altra UIU mappale 47, altra UIU mappale 193, altra UIU mappale 72, altra UIU mappale 43, altra UIU mappale 229.

Certificato di destinazione urbanistica n. 1555 del 15/10/2025.

2) Terreno ad uso agricolo ubicato a Piozzo (CN) – A ridosso del centro storico.

Identificato al catasto Terreni al Foglio 8, Particella 23, Categoria Seminativo/Irriguo, Classe 3, Superficie catastale are 01 centiare 81, Reddito Dominicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,89.

Il terreno è posto alle coerenze: altra UIU mappale 12, altra UIU mappale 1226.

Certificato di destinazione urbanistica n. 1555 del 15/10/2025.

3) Terreno ad uso agricolo ubicato a Piozzo (CN) – Frazione San Grato di Piozzo.

Identificato al catasto Terreni al Foglio 11, Particella 280, Categoria Seminativo, Classe 3, Superficie catastale are 16 centiare 11, Reddito Dominicale € 13,31, Reddito Agrario € 12,90.

Il terreno è posto alle coerenze: altra UIU mappale 258, altra UIU mappale 259, altra UIU mappale 279, altra UIU mappale 326, altra UIU mappale 373, altra UIU mappale 441.

Certificato di destinazione urbanistica n. 1555 del 15/10/2025.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

Si precisa che si tratta di n. 3 “corpi” distinti:

Bene n. 1)

Il terreno censito al Foglio 3, particella 44 risulta da catasto terreni di qualità culturale “Vigneto”, ma allo stato dei luoghi è un bosco incolto.

Il terreno risulta essere in frazione “Verne” ed è un terreno di non comodo accesso in zona di poco interesse e destinato a bosco. Per accedere al terreno è necessario percorrere strada sterrata a piedi che poi va a sfociare nel bosco, che allo stato attuale si presenta pieno di vegetazione spontanea, intricata, fitta e di bassissimo valore, in totale stato di abbandono.

Bene n. 2)

Il terreno censito al Foglio 8, particella 23 risulta da catasto terreni di qualità culturale “Seminativo Irriguo”, ma allo stato dei luoghi è un prato.

Il terreno risulta essere un appezzamento agricolo a ridosso del centro storico di Piozzo, a poche centinaia di metri dal Lotto 1 oggetto di esecuzione, di accesso relativamente comodo e risulta essere incolto. Si precisa però che su porzione di esso è presente una serra ad uso orto installata e condotta da terzi, senza alcun tipo di contratto scritto. In tal senso, i terzi interpellati hanno dichiarato che non ci sono né titoli né contratti di comodato, né è stato trovato alcun riscontro presso l’Agenzia delle Entrate.

Bene n. 3)

Il terreno censito al Foglio 11, particella 280 risulta da catasto terreni di qualità culturale “Seminativo”, ma allo stato dei luoghi è un nocciolo.

Il terreno risulta essere in frazione San Grato di Piozzo a destinazione nocciolo, in buono stato di manutenzione e regolarmente condotto con contratto di affitto verbale regolarmente

registrato. L'accesso al terreno è molto agevole, arrivandosi in auto ad eccezione dell'ultimo tratto, da percorrere a piedi o con mezzi agricoli, la zona è pianeggiante e bene esposta, con porzioni destinate a vigneto e nocciolo, anche se la porzione oggetto di esecuzione è unicamente destinata a nocciolo in ottimo stato di conservazione. Si precisa che sopra al nocciolo ci sono cavi dell'alta tensione elettrica, ma nell'appezzamento non ci sono tralicci.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno censito al Foglio 3, mappale 44 (**Bene n. 1**) risulta libero.

Il terreno censito al Foglio 8, mappale 23 (**Bene n. 2**) risulta occupato senza titolo.

Il terreno censito al Foglio 11 mappale 280 (**Bene n. 3**) risulta condotto regolarmente da terzi mediante contratto di affitto verbale regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 24/2/2021, contratto con decorrenza dal 11/11/2020 al 11/11/2027, con canone annuo pari a € 700,00.

PROVENIENZE VENTENNIALI

L'unità abitativa è pervenuto alle parti esecutate in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Alberto Siffredi il 25/7/2007 (Rep. 267057/34906), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 4/8/2007 ai nn. 4986/7373 di formalità.

Ai danti causa delle parti esecutate quanto alienato era pervenuto con denuncia di successione registrata in data 20/10/2003 n. 54 Vol. 490, con accettazione di eredità trascritta dal Notaio Alberto Siffredi in data 25/7/2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblica Conservatoria dei RR.II. di Mondovì aggiornate al 23/7/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 04/08/2007, n. 7374 Reg. Gen. e n. 1350 Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 13/05/2025, n. 3561 Reg. Gen. e n. 2986 Reg. Part.

Le formalità gravano sui beni immobili indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura in oggetto e quindi, in sede di decreto di trasferimento, verranno cancellate a spese della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Da punto di vista urbanistico i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica: “*Aree a destinazione d'uso agricola – Aree agricole – Titolo VII N.T.A.*”

I terreni censiti al Foglio 3, mappale 44 (**Bene n. 1**) e al Foglio 8 mappale 23 (**Bene n. 2**) sono soggetti al seguente rispetto/vincolo di natura urbanistica: “*Aree soggette a rispetti e vincoli – Vincoli di natura geologica – Titolo VIII art, 8.10 N.T.A.*”.

Il terreno censito al Foglio 8 mappale 23 (**Bene n. 2**) è soggetto al seguente rispetto/vincolo di natura urbanistica: “*Aree soggette a rispetti e vincoli – Rispetto all'abitato – Titolo VIII art, 8.8 N.T.A.*”.

Il terreno censito al Foglio 11 mappale 280 (**Bene n. 3**) è soggetto al seguente rispetto/vincolo di natura urbanistica: “*Aree soggette a rispetti e vincoli – Rispetto alle linee elettriche – Titolo VIII art, 8.7 N.T.A.*”.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 5.800,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ex art. 571, 2° comma, c.p.c.): € 4.350,00

Aumento minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti: € 500,00

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

* * *

CUSTODIA E VISITA DEI BENI

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., 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 (@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 de bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Si avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 c.p.c.) salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 c.p.c.), 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 del prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese, con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

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

In caso di 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 relativa all'anno in corso e a quello precedente"*.

Si rimanda alla relazione di stima in atti, che dovrà essere consultata dall'offerente, pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

In considerazione della modalità di vendita scelta (Vendita asincrona ex art. 24 D.M.

26/2/2015, n. 32), gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato), ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 571 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".

L'offerta di acquisto telematica deve essere depositata, unitamente alla documentazione allegata, **entro le ore 12:00 del giorno 19/1/2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, deve essere sottoscritta digitalmente** 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).

Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario competente (**Tribunale di Cuneo**); del professionista delegato (**avv. Claudio Carignano**), del numero della procedura esecutiva (**R.G.E. n. 54/2025**), del numero o altro dato identificativo del lotto (**Lotto 1 e/o Lotto 2**);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo base (ovvero all'offerta minima di **€ 28.350,00 per il Lotto 1, di € 4.350,00 per il Lotto 2**);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- d) le complete generalità dell'offerente, e precisamente:
 - **per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o la partita Iva, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito @mail (obbligatoriamente **PEC in caso di offerta telematica**) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città: in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto. **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 minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dai genitori o da chi ne ha la tutela, 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. Se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'U.E., la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art. 13, comma 4, DM 32/2015);

- **per le società ed altri enti:** denominazione della società e ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e/o partita Iva, recapito telefonico e indirizzo PEC.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura. Si rammenta che l'accreditamento deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di € 16,00, effettuabile accedendo al servizio "Pagamento di belli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- 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 minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- 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**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente

bancario intestato alla Procedura esecutiva Immobiliare n. 54/2025 R.G.E. al seguente IBAN: **IT 41 F 02008 46771 000107371153**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito 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'accrédito 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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.

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

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara tra gli offerenti sulla offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente) pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

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 ravvisi 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.

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 17.00 dello stesso giorno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

L'importo mino delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 per il Lotto 1 e ad € 500,00 per il Lotto 2.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

In assenza di adesione alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto: maggior importo della cauzione versata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata: minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo: priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'*hardware* e del *software* del partecipante che impediscono o limitano l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione, dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO DEL PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'Iva se dovuta, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e connesso rimborso spese generali 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 versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione** (ovvero nei termini indicati nell'offerta) con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 41 F 02008 46771 000107371153**.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, 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 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.

Come previsto dall'art. 585, comma 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 dal saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, e somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza agravio di spese per la procedura.

Come previsto dall'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D. lgs. 21/11/2007 n. 231. In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il Giudice non pronuncerà il

decreto di trasferimento come previsto dall'art. 586 c.p.c. e la cauzione versata non sarà restituita.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.: 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.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 41 F 02008 46771 000107371153**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% qualora l'aggiudicatario si avvalga dei benefici fiscali "prima casa"), per le spese di trasferimento della proprietà, salvo integrazione in caso di necessità. La differenza tra la somma versata e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento del bene aggiudicato.

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 Saluzzo (CN) Piazza Risorgimento n. 2, anche in modalità telematica, **per il giorno 20/1/2026, ore 15.00 e seguenti**, 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.

DA' 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>);

che 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;

che, ai sensi dell'art. 409 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali e periodici verrà

effettuata solo su richiesta del creditore precedente;
che è a carico del creditore precedente altresì il costo della piattaforma telematica (www.astetelematiche.it), tramite la quale verrà effettuata la vendita.

ORDINA

al creditore precedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore precedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet), nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita.

All'uopo si invita il creditore precedente a comunicare entro il 21/11/2025 se intenda avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, precisando che, in caso affermativo e salvo diverse indicazioni, lo standard prescelto è il numero 1.

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 PUBBLICITA” e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

ORDINA ALTRESI'

al creditore precedente di versare sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 41 F 02008 46771 000107371153** – ovvero di trasmettere al professionista delegato la relativa ricevuta telematica di pagamento – il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita (e così in totale € 200,00) **entro il 21/11/2025**.

AVVERTE

il creditore precedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti,
che **il mancato versamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura** a' sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
che in assenza di versamento il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;
che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato 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. 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, in Saluzzo, Piazza Risorgimento n. 2, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico (017541728 - 3285674674).

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, 21 ottobre 2025

Il Professionista delegato
avv. Claudio Carignano

