

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 76/2025 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dott. Alberto Martines, con studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 22;
vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Cuneo del 13 dicembre 2025;
in relazione all'Esecuzione Immobiliare dei seguenti immobili:

in Comune di Cuneo (CN)
LOTTO UNICO (BENE n. 1 e n. 2) – piena ed intera proprietà

Le unità immobiliari sono situate all'interno di un complesso condominiale residenziale sito nel Comune di Cuneo (CN), Frazione Spinetta, Via Spinetta n. 120; nel dettaglio:

Bene n. 1 - Villetta

Unità abitativa sviluppata su n. 4 (quattro) piani con affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest risulta in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale. L'unità è così composta:

- al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra;
- al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno;
- al piano primo (accessibile tramite scala interna) sono presenti un locale studio, n. 3 (tre) camere ed un bagno oltre ad un soppalco con vista sul locale soggiorno;
- al piano secondo (accessibile tramite scala interna) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti.

Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud ed a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 (due) legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa (tali costruzioni presentano struttura in legno e sono mobili in quanto non ancorate al terreno).

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo al **Foglio 95, Particella 536, Subalterno 107, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 226 mq, Rendita euro 433,82, Piano S1-T-1-2**

Bene n. 2 - Garage

L'unità autorimessa si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Risulta presente una porta a collegamento con locale cantina facente parte del Bene n. 1.

Per quanto attiene al bene n. 2 il perito estimatore ha rilevato che *“è emersa la Trascrizione n. rg. 7598 rp. 5957 del 08/08/2001 per la “costituzione di diritti reali a titolo oneroso” a favore di terzi per il diritto di passaggio e accesso a fabbricato non facente parte del condominio. In particolare, come dalle note alla trascrizione, i condomini del complesso residenziale condominiale consentono ai proprietari degli immobili siti in Cuneo identificati al Catasto Terreni Foglio 95 Mappali 519, 479 e 201 il diritto di utilizzo, così come li possono utilizzare i condomini, dei BCNC Foglio 95 Mappale 536 subalterni 1 (porzione contraddistinta con punteggiatura verde nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio) e subalterno 2 (intero). In corrispettivo i proprietari degli immobili non facenti parte del condominio si impegnano a pagare le spese condominiali di manutenzione ordinaria e straordinaria, nessuna esclusa od eccettuata, dei beni ai quali e loro consentito l'utilizzo in ragione di 63/1000”.*

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo al **Foglio 95, Particella 536, Subalterno 86, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq, Superficie Catastale 37 mq, Rendita euro 65,64, Piano S1**

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

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, **il giorno 31 marzo 2026 alle ore 9,30**, si procederà alla

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

del lotto unico, costituito dal Bene n. 1 e n. 2, descritto nella perizia di stima cui si rimanda.

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, presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge 47/85 come modificata e integrata dal D.P.R. 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 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"*.

Si precisa, a tal proposito, che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di edificio condominiale e che le spese annuali di gestione ordinaria e spese, ammontano:

. quanto alla villetta (che rappresenta una quota condominiale pari a 56 millesimi) a circa euro 1.200,00/1.400,00. Per la gestione ordinaria dell'immobile si prevede una spesa annua di circa euro 1.200,00 /1.500,00 per il riscaldamento e ACS (salvo particolari aumenti dovuti all'attuale crisi energetica) manutenzione giardino, etc;

. quanto al garage (che rappresenta una quota condominiale pari a 2 millesimi) a circa euro 150,00/200,00.

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

Disciplina urbanistico - edilizia

Gli immobili sono situati in zona EDIFICI ISOLATI - Edifici e complessi speciali isolati (B2, B3, B4, B5, B6), del vigente P.R.G.C. comunale (art. 35 NTA), e ricadono in Classe di pericolosità geologica I, in Classe acustica 2 ed in Area sottoposta al parere CLP ai sensi art. 49 L.R. 56/77.

Regolarità Edilizia

L'immobile, secondo quanto rilevato dal perito estimatore, è stato edificato prima del 1° settembre 1967. Il perito estimatore ha provveduto ad effettuare richiesta di Accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Cuneo ed ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia con contributo n. 258 del 19 maggio 1997 per ristrutturazione intero fabbricato;
- richiesta di abitabilità parziale 2000/1719/C protocollo 31252 del 12 dicembre 2000;
- Concessione Edilizia con contributo n. 104 del 28 febbraio 2000 per variante alla 258/1997;
- Concessione Edilizia con contributo n. 203 del 9 aprile 2002 per variante alla 258/1997 e realizzazione di piscina condominiale (Comunicazione di inizio lavori 2001/00908/C protocollo n. 32914 del 17 giugno 2002 per concessione 203/2002);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 257 del 7 gennaio 2008 (condono edilizio ai sensi L. 356/03) per sanatoria ampliamento porticato e soppalco e Autorizzazione di agibilità a seguito di Sanatoria n. 302 del 30 settembre 2008 per PdC 257/2008;
- Permesso di Costruire n. 246 del 21 settembre 2009 per modifica aperture;
- CILA N. 1156-AL/2018 protocollo 49173 del 5 luglio 2018 per sistemazione vialetto condominiale.

Bene n. 1 - Villetta

Il perito estimatore ha rilevato quanto segue:

“L'elaborato grafico autorizzativo rappresenta l'immobile in modo schematico e non sono presenti parte delle quote interne. La sagoma dell'unità e la sua suddivisione interna risultano perlopiù conformi.

L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.

DIFFORMITA' RISCOSTRATE

Dai rilievi in loco si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (P.d.C n. 257 del 07/01/2008 - Per quanto riguarda il piano interrato non rappresentato nella pratica in sanatoria si fa riferimento alla C.E. n.203 del 09/04/2002) di seguito elencate.

PIANO INTERRATO

Nel locale cantina presenza di piano di calpestio rialzato, di tramezzature interne che delimitano un piccolo ripostiglio e differenze di sagoma riguardanti la porzione con scala a chiocciola a collegamento con il piano terra. La scala a chiocciola in metallo si presenta di sagoma circolare e non quadrata con alcuni gradini aggiuntivi sempre in metallo.

PIANO TERRA

Nel locale soggiorno assenza delle "mazzette" sulla muratura centrale, assenza di disimpegno tra il locale soggiorno ed il locale bagno (si segnala la presenza in loco di "corsia" a soffitto per pannelli scorrevoli, ma i pannelli presenti non sono sufficienti a separare totalmente i due ambienti), presenza di parete in metallo e vetro con porte scorrevoli a delimitazione dell'angolo cucina. Nella planimetria comunale è inoltre stato rappresentato al centro del locale un elemento che si presume possa indicare un camino data la presenza di una canna fumaria ma in loco è presente una stufa a legna, tale elemento non in muratura non deve essere rappresentato nelle planimetrie.

PIANO PRIMO

Nel locale "studio" è presente un serramento in parte fisso ed in parte apribile che lo separa dal soppalco.

PIANO SOPPALCO

Lieve differenza di sagoma del soppalco. il "foro" a nord-ovest presenta dimensioni di circa 1,00 m x 0,50 m (in sanatoria rappresentato 1,00 m x 1,00 m) e risulta essere stato chiuso con sottostante struttura in ferro saldata e pannello di vetro calpestabile. Sono inoltre differenti le tramezzature e non è stato correttamente rappresentata la porzione rialzata data dalla maggiore altezza interna del sottostante locale bagno.

ALTRE

Si segnala inoltre che:

le scale di collegamento tra i piani terreno, primo ed il soppalco sono rappresentate sommariamente e con alcune differenze;

non è presente una rappresentazione in pianta della copertura e, nelle planimetrie dei piani primo e soppalco, non risulta esatta la rappresentazione delle finestre a tetto presenti.

in generale l'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria risulta sommario e carente di alcuni elementi (ad esempio le quote sono state riportate solamente per le porzioni oggetto di sanatoria)”.

Bene n. 2 - Garage

Il perito estimatore ha rilevato quanto segue:

“L'elaborato grafico autorizzativo rappresenta l'immobile in modo schematico e non sono presenti parte delle quote interne. La sagoma dell'unità e la sua suddivisione interna risultano conformi.

L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dai rilievi in loco si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (P.d.C n. 257 del 07/01/2008 - Per quanto riguarda il piano interrato non rappresentato nella pratica in sanatoria si fa riferimento alla C.E. n.203 del 09/04/2002) di seguito elencate.

PIANO INTERRATO

Lieve differenza di rappresentazione della muratura accanto ai pilastri e lieve riposizionamento della porta a collegamento con la cantina del Bene N.1”.

L'unità abitativa è dotata di attestato di prestazione energetica che lo classifica in classe energetica F. Il perito estimatore, nel premettere che “quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale”, ha, altresì, rilevato che “Le opere difformi sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (SCIA o P.d.C e CLP). Sarà necessario il versamento della sanzione amministrativa (importo da calcolare – sanzioni previste dalla normativa vigente da € 516,00 a 10.328,00 €). Sono inoltre dovuti i diritti di segreteria in base alla tipologia di pratica, si presume circa € 550,00. L'onorario per la redazione della pratica in sanatoria ammonta a circa 3.500,00 € oltre oneri fiscali di legge”.

Formalità

In capo agli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano esservi le seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Cuneo (CN) il 18 dicembre 2020 (registro generale 11062 – registro particolare 1272);
- ipoteca volontaria derivante da Costituzione di ipoteca volontaria iscritta a Cuneo (CN) il 13 settembre 2024 (registro generale 8495 – registro particolare 835);

e la seguente trascrizione:

- atto giudiziaro trascritto a Cuneo (CN) il 4 luglio 2025 (registro generale 6623 – registro particolare 5462);

per le quali il perito estimatore ha previsto le seguenti spese a carico della procedura:

- 1) “€ 294,00 per cancellazione del pignoramento (€ 35,00 di tassa ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 200,00 ipotecaria fissa)”;
- 2) “€ 294,00 per cancellazione ipoteca giudiziale (€ 35,00 di tassa ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 200,00 ipotecaria fissa)”;
- 3) “€ 35,00 per cancellazione ipoteca volontaria derivante da mutuo (€ 35,00 di tassa ipotecaria)”.

Possesso

Gli immobili, alla data del sopralluogo da parte del perito estimatore, risultavano occupati dalla parte esecutata. Si precisa, come previsto nella delega rilasciata dal Giudice Dott.ssa Roberta Bonaudi in data 13 dicembre 2025, “che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al 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 ultimo comma cpc”.

Custodia

È possibile visionare gli immobili tramite il custode giudiziario “IFIR PIEMONTE IVG S.r.l.” (con sede in Strada Settimo n. 399/15 (10156 – Torino), tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo (CN), Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta.

Presentazione delle offerte d'acquisto

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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/> 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 del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Se l’invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore, 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. 32/2015.

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 12,00 del giorno antecedente 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.

Si precisa che l’offerta d’acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia:

- * per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge;
- * per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- * il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall’aggiudicazione);
- sarà **inammissibile** se:
- * il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all’offerta minima sopra indicata;
- * qualora sia corredata da un assegno e/o bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

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 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;
- * 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);

* 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.

* 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, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

* 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 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:

E.I. 76/2025 TRIBUNALE DI CUNEO

avente IBAN IT 71 A 02008 10290 000107390782

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.

Udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma www.astetelematiche.it secondo le istruzioni impartite dal medesimo portale.

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 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 a euro 2.000,00.

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.

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità telematica asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 9,30 del giorno 1° aprile 2026.

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

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 stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. 76/2025 TRIBUNALE DI CUNEO".

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario il quale, 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 sul conto corrente bancario n. 000107390782 intestato a "E.I. 76/2025 TRIBUNALE DI CUNEO" (IBAN 71 A 02008 10290 000107390782).

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in materia di antiriciclaggio, 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 e/o tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.

Pubblicità

Il professionista delegato

precisato

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;

che, 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;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

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

AVVERTE

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite 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, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

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

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

Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel. 0171-690545 Indirizzo di posta elettronica martines@bvconsul.it).

Cuneo, 5 gennaio 2026

Il professionista delegato
Dott. Alberto Martines

