

**TRIBUNALE DI CUNEO****Procedura esecutiva R.G. Es. n. 89/2024****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA****\*\*\* \*\***

La sottoscritta Avv. Elena Manzo, CF: MNZLNE78A43F351N, con studio professionale in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 89/2024 R.G.E giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Paola Elefante con ordinanza del 11.12.2025 (comunicata in data 12.12.2025) e successivo provvedimento di rimessione degli atti al delegato del 22.05.2026

**AVVISA**

che il giorno **15.09.2026 ore 15,00** presso il suo studio procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa e nella successiva integrazione in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cp.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32:

**LOTTO UNICO****DESCRIZIONE dei beni**

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 del seguente bene immobile sito in Cuneo (CN), Via Armando Diaz n. 5:

Alloggio sito al piano secondo e terzo di Condominio, sito in Cuneo, Via Armando Diaz n. 5.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è composta da soggiorno e cucina al piano secondo e camera, bagno e ripostiglio al piano terzo mansardato. Il collegamento verticale tra i due piani avviene da scala in ferro e vetro posta nel soggiorno.

Il fabbricato in cui è presente la suddetta unità immobiliare si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato e risulta privo di ascensore.

L'accesso pedonale del fabbricato è sito in Via Armando Diaz, mentre quello carraio è posto su Via San Sebastiano; all'alloggio, posto al secondo piano, si accede con scala condominiale che conduce a porticato condominiale nel quale è ubicata la porta d'ingresso all'alloggio.

Il mobilio presente all'interno dell'alloggio risulta di proprietà della parte eseguita.

Si precisa che l'esecutato ha dichiarato di voler esercitare l'opzione IVA in sede di vendita, pertanto, ai fini del regime impositivo da applicare in sede di trasferimento:

- qualora l'acquirente sia un privato, la vendita sarà oggetto di tassazione in regime IVA con aliquota da determinarsi ed applicarsi sul prezzo di vendita a seconda che trattasi di acquisto prima casa o meno;
- qualora l'acquirente sia un soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà oggetto di tassazione in regime IVA col meccanismo del *reverse charge*.

#### **FORMALITA'/VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO**

##### **DELL'AGGIUDICATARIO:**

##### **VINCOLI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Spese condominiali:

- ° Importi medio annuo delle spese condominiali (annualità 2025): € 497,64
- ° Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 952,00
- ° Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.293,42

Millesimi di proprietà e spese condominiali

All'alloggio competono i seguenti millesimi di proprietà:

- Proprietà Generali: 51.15/1000.00
- Millesimi Scala: 73.06/1000.00
- Spese parti uguali appartamento: 1

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023:

## Parte Proprietà:

- Totale Spese 2023	320,86 €
- Saldo Esercizio Precedente	235,94 €
- Rate versate	0,00 €
- Saldo Finale 2023	- 84,92 €

## Parte Inquilino:

- Totale Spese 2023	412,56 €
- Saldo Esercizio precedente	-112,25 €
- Rate versate	0,00 €
- saldo Finale esercizio 2023	- 524,81€

Consuntivo Spese Esercizio 2024

## Parte Proprietà

- Totale spesa	390,55€
- Saldo esercizio precedente	6,94 €
- Rate versate	176,02 €
-Saldo finale 2024	-207,59 €

## Parte Inquilino:

-Totale Spese 2024	309,70 €
- Saldo Esercizio precedente	- 524,81 €
- Rate versate	965,20 €
- Saldo Finale 2024	130,69 €

Consuntivo Spese Esercizio 2025

## Parte Proprietà:

- Totale spese 2025	264,54 €
- Saldo Esercizio precedente	-207,59 €
- Rate versate	0,00 €
- Saldo Finale 2025	<u>-472,13 €</u>

## Parte Inquilino:

- Totale Spese 2025	233,10 €
- Saldo Esercizio precedente	130,69 €

- Rate versate	0,00 €
-Saldo Finale 2025	- 102,41 €

Preventivo Spese Esercizio 2026:

Parte Proprietà:

- Totale Spese 2026	209,82 €
- Saldo Esercizio precedente	-161,55 €
- <u>Saldo Finale 2026</u>	-371,37 €

Parte Inquilino:

- Totale Spese 2026	245,00 €
- Saldo Esercizio precedente	-102,41 €
- <u>Saldo Finale 2026</u>	-347,41 €

Quanto sopra come da tabelle rilasciate dall'amministratore di condominio.

Risultano, alla data del 30.04.2026, spese scadute e non pagate:

- € 248,58 spese ordinarie proprietà (due rate scadute su totale di tre rate (€ 371,37/3)=€ 123,79

- € 231,61 spese ordinarie inquilino (due rate scadute su totale di tre rate (€ 347,41/3)= € 115,80

La terza rate della proprietà di € 123,79 e dell'inquilino di € 115,80 scadono il 23.06.2026.

La distinzione nelle tabelle tra proprietà e inquilino di cui sopra è solo ad uso amministrativo condominiale, posto che l'immobile non è attualmente occupato da alcun inquilino e, pertanto, le spese condominiali sono interamente a carico della proprietà.

Gestione Straordinaria Delibera del 01.06.2022

Per l'anno 2022 sono state deliberate spese straordinarie per € 53.188,00 poi aggiornato con Integrazione a Gestione Straordinarie delibere del 01.06.2022 a € 76.064,00

Competono alla proprietà dell'alloggio oggetto della presente esecuzione ancora:

- Totale Spese	€ 3.890,67
- Quota versata al 02.10.23	€ 2.720,57

- saldo Finale - € 1.170,10

Il perito riferisce che da colloquio con l'amministratore in data 08.10.2024, il saldo finale della proprietà è stato interamente pagato.

Gestione Straordinarie Delibera del 31.01.2025:

Per l'anno 2025 sono state deliberate spese straordinarie per € 25.286,91.

Competono alla proprietà dell'alloggio oggetto di esecuzione ancora:

- Totale spesa	€ 1.293,42
- Quota versata al 19.11.2025	€ 0,00
<u>- Saldo finale</u>	<u>- € 1.293,42</u>

**PARTI COMUNI:**

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato con tutti i diritti di comproprietà, in proporzione ai millesimi di proprietà, su tutto quanto per legge, uso e consuetudine è da ritenersi comune tra i comproprietari di uno stesso stabile.

Il tutto come da regolamento condominiale, ed annesse tabelle millesimali, così come depositato con rogito Notaio Giovanni Garro, in data 27.12.1955, che con l'atto di acquisto s'impegna ad imporre la osservanza del tutto ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

**DATI CATASTALI:**

**Catasto Fabbricati Comune di Cuneo**

- Fig. 89, part. 293, sub. 47, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4, superficie catastale 79.00 mq, rendita € 163,2, piano S1 – 2 - 3

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato dal perito estimatore, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non sono indicate correttamente le altezze dei locali siti al piano primo sotterraneo, secondo e terzo, in particolare in parte del bagno al piano terzo e nella cucina al piano secondo è presente un solaio piano anziché a nudo tetto come invece rappresentato sulla planimetria catastale,
- la rappresentazione del piano secondo presenta una diversa perimetrazione del

locale cucina,

- nella rappresentazione del piano terzo non sono stati indicati i velux e gli abbaini,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot.

CN0197061 del 09/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 47.

Con variazione per ampliamento – ristrutturazione prot. CN0235292 del 02.07.2008

l'originario sub. 18 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 47.

**CONFINI:**

L'appartamento oggetto di vendita confina con: Vuoto su Via Alba, portico comune, altra u.i.u a due lati.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero, avendo il conduttore rilasciato il bene nelle more della procedura.

**PROVENIENZE:**

Il bene sovradescritto risulta pervenuto all'esecutato per il diritto di proprietà 1/1 con atto di mutamento denominazione o ragione sociale con Rogito Notaio Grosso Ivo del 01.07.2015 rep. N. 88321 racc. n. 21250, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 22.07.2015, reg. gen. 6269, reg. part. 4945. Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 22.07.2015, reg. n. 6250, vol. 1T.

In precedenza, l'immobile era stato acquistato per il diritto di proprietà 1/1 dall'esecutato con precedente denominazione con atto di compravendita Rogito Notaio Maccagno Giovanni in data 13.10.2006, rep. N. 110748, racc. n. 34151, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 26.10.2006, reg. gen. 11110, reg. part. 8225.

In precedenza, l'immobile era pervenuto a terzi per il diritto di proprietà di 1/1 (quota ½ a ciascun acquirente) in forza di atto di compravendita Rogito Notaio Pilepich in data 24.05.2005, rep. N. 8749, racc. n. 310, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 09.06.2005, reg. gen. 490, reg. part. 152, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09.06.2005, reg. n. 1907, serie 1T.

In precedenza ancora, l'immobile era pervenuto a terzi per il diritto di nuda proprietà di 1/1 in forza di dichiarazione di successione Rogito Notaio Venuti Ferdinando, in

data 20.07.1967, rep. N. 86, racc. n. 644, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 20.07.1963, reg. n. 86. Vol. n. 644.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vendita:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

• Si precisa che:

- con variazione d'ufficio del 01/01/1994 n° 100000.1994 per rettifica zona censuaria, all'originario sub. 18 è stata modificata la zona censuaria di appartenenza da "zona non dichiarata" a zona "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 108,46 (£ 210.000) a € 61,97 (£ 120.000) senza modifica degli altri parametri quali categoria, classe e consistenza;
- con variazione per ampliamento-ristrutturazione prot. CN0235292 del 02/07/2008 l'originario sub. 18 è stata soppresso ed è stato costituito il sub. 47,
- con variazione d'ufficio per - variazione nel classamento prot. CN0386090 del 05/11/2008 al sub. 47 è stata variata la classe da "1" a "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 138,41 a € 163,20, senza modifica degli altri parametri quali categoria e consistenza.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0197061 del 09/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 47.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri ex D.lgs 42/2004 (vd. integrazione perizia)

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuneo, il

fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) La costruzione dell'originario fabbricato risulta ante 1967.
- 2) D.I.A. protocollo 1679 del 09/04/1999 per rifacimento manto di copertura, intonaco, tinteggiatura e restauro portoncino d'ingresso,
- 2) D.I.A. protocollo 18944 del 05/04/2002 per variante a D.I.A. 1679 del 09/04/1999 per rifacimento del tetto e la non realizzazione del rifacimento intonaco e tinteggiatura,
- 3) D.I.A. protocollo 46461 del 03/09/2002 per sistemazione facciate,
- 4) D.I.A. protocollo 23140 del 05/05/2003 per sistemazione scala condominiale,
- 5) D.I.A. protocollo 18055 del 31/03/2006 per consolidamento strutturale, con deposito del Collaudo delle strutture in data 06/02/2008 protocollo 7335,
- 6) A.E.L. protocollo 28889 del 13/04/2023 per riqualificazione del cortile interno,
- 7) A.E.L. protocollo 8545 del 29/01/2004 per pulitura e tinteggiatura delle facciate prospettanti sull'interno cortile, rifacimento della pavimentazione in acciottolato nonché pulitura degli elementi lapidei e metallici e riqualificazione della fontanella esistente.

In riferimento all'unità immobiliare sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 8) D.I.A. protocollo 49323 del 21/09/2005 per consolidamento di solaio in legno, con deposito del Collaudo delle strutture in data 06/02/2008 protocollo 7328,
- 9) Permesso di Costruire protocollo 22611 del 26/04/2006 per nuova distribuzione interna e recupero del sottotetto,
- 10) Agibilità protocollo 7152 del 04/02/2013.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**SITUAZIONE CATASTALE:**

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cuneo e da attento sopralluogo del perito estimatore si è riscontrata la difformità tra quanto autorizzato dal Comune di

Cuneo e da quanto presente in loco: si rimanda ad un'attenta esamina della perizia estimativa.

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione di S.C.I.A in sanatoria, per quanto regolarizzabile, i costi ammontano a:

1- Diritti Sanatoria Comunale: € 300,00

2- Oblazione S.C.I.A. in Sanatoria: € 516,00

3- Costo di costruzione: € 1.000,00,

4- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: € 2.500,00,

5- Demolizioni e realizzazione di opere per adeguamenti alle norme igienico sanitarie ed alle prescrizioni della L.R. 21/1998: € 3.000,00

Il tutto per un totale di € 7.316,00.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il fabbricato compendiate l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del Comune di Cuneo nelle sottoelencate zone urbanistiche:

- zona TS2 - A3.2 - Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati - normata dall'art. 30 delle N.T.A.

- zona TS1 - TS2 - A3.2 - Tessuto di origine medioevale e di matrice barocca (TS1-TS2) - normata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

- area commerciale A1 - Centro Storico - normata dagli artt. 85 e 85 bis.

Ricade inoltre in:

- area di zonizzazione acustica di classe 3

- Classe geomorfologica 1

-Aree sottoposte al parere CLP ai sensi art. 49 L.R. 56/7 Sigla: A1 CENTRO STORICO

#### **PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile identificato al Fg. 89 part. 293 sub. 47 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2025 206711 0022 valido fino al 31.12.2027 classe energetica G.

**CONDIZIONI ECONOMICHE:**

L'immobile costituente il LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, viene posto in vendita al **prezzo base di Euro 91.000,00** (novantuno mila).

**Offerta minima** ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 68.250,00** (pari al 75% del prezzo base);

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto;

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in **Euro 5.000,00**

**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.**

**LA 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 (e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – tel. 0171/1873923 - c.f.: VGNLNZ67P02L219E); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

**MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc).

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 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.

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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 relativi 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](http://www.tribunalecuneo.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo le seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la vendita (14.09.2026).**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- 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;
- d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
  - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, 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 di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta

dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);

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

e) 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.

f) 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.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

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

### **Deposito di offerta telematica**

Gli interessati dovranno depositare l'offerta di acquisto in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione, del gestore, seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e 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 per la vendita telematica 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; 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 state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- 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 esecutiva immobiliare n. 89/2024 R.G - Tribunale di Cuneo al seguente IBAN: IT 73 Y 02008 46482 000107393088 con causale "Proc. Esecutiva n. 89/2024 R.GE LOTTO UNICO, versamento cauzione". Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima, e che tale importo (cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli 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”;

- quando l’offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l’offerta e di depositarla telematicamente.

L’offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell’art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre 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](mailto: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;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica.

**MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nell’ora e nel giorno indicato si procederà all’apertura delle buste pervenute telematicamente e l’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita invierà all’indirizzo di posta elettronica

certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale.

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 state 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 gara telematica tra tutti gli offerenti presenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente e non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

**La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 12:00 del 16.09.2026 giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.**

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

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'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 e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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 prestata;
- 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.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. 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 impediscano o limitino 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 (o mancata presenza in studio) 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 PREZZO**

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito

mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**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 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.**

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

**Si precisa, altresì, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., che se nel termine stabilito per il deposito del saldo prezzo quest'ultimo non viene versato o non è resa dall'aggiudicatario la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma quarto, c.p.c, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi, dispone nuovo incanto. La predetta disposizione si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'Esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato, il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.**

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore

fondario, entro il termine di 90 giorni, 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 l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far 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 in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

### CONVOCA

fin d'ora, le parti per la comparizione avanti a sé presso il proprio studio per l'udienza di apertura delle buste il 15.09.2026 ore 15,00, per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

### FA PRESENTE

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

### 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](http://www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati  
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](http://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 quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA s.p.a, con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 2/6, presso Banca Monte dei Paschi di Siena – Sede Centrale di Livorno - codice IBAN: IT40 O 01030 13900 000063162124: con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell’anno del procedimento.

### 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.

\*\*\*

Tutte le attività che a norma degli artt.571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione sono effettuate presso lo studio del delegato (Avv. Elena Manzo, in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2 (Tel/fax.: 0174 490209; mail: avvmanzoelena@alice.it; pec: elena.manzo@ordineavvocatimondovi.eu) ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

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 c. 2 c.p.c.

Mondovì, 08.06.2026

La Professionista Delegata

Avv. Elena Manzo