

**TRIBUNALE DI CUNEO****Procedura esecutiva n. 99/2025 R.G. Es. Imm.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Silvia Asteggiano (C.F. STG SLV 75P56 I470D), avvocato delegato, con studio in Fossano (CN), Piazza Vittorio Veneto n. 4;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 10 febbraio 2026;
in relazione alla Esecuzione immobiliare della seguente unità immobiliare:

Lotto unico – quota di 1/1 della piena proprietà su

in Comune di San Damiano Macra (CN)

Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7

Fabbricato di civile abitazione con piccolo cortile di pertinenza, elevantesi a 2 piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile e non abitabile) ed un piano interrato con accesso dal lato opposto all'ingresso principale, attraversando il piccolo cortile di pertinenza, composto da:

- * al piano interrato due cantine (di cui una ricomprendente sgombero annesso) e ripostiglio;
- * al piano terreno ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio (sottoscala), disimpegno, vano scala e balcone;
- * al piano primo due camere (raggiungibili dal vano scala interno) con ampia balconata su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 373, Sub. 1, Categoria A4.

Prezzo base Euro 53.900,00

Offerta minima Euro 40.425,00

Immobile meglio descritto in ogni sua 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>) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che presso il proprio studio, ove sopra, il **4 giugno 2026 alle ore 9.30**, si procederà alla

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

dell'immobile descritto.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Fossano (CN), Piazza Vittorio Veneto n. 4, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

Istanze di assegnazione

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

Condizioni della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 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.

L'immobile è venduto libero 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, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita.

Disciplina 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Damiano Macra, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e/o rilasciate nel corso del tempo:

* pratica edilizia n° 12/82) concessione edilizia rilasciata in data 08/03/1982] per opere di ristrutturazione consistenti nella costruzione di un servizio igienico al piano terreno e contestuale ampliamento aperture esterne e balconi di legno;

* pratica edilizia n° 14-86) concessione edilizia rilasciata in data 30/06/1986] per variante della concessione edilizia 12/82 consistente nello spostamento della posizione del bagno a piano terreno, previsto in progetto sul lato sud e spostato invece sul lato nord del fabbricato.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, è emerso che, rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato inerente il fabbricato (PE 12/82 e successiva variante 14/86), è stata mantenuta la tamponatura del muro interno tra cucina e camera (per la porzione inizialmente prevista per accesso al locale bagno sul fronte sud poi spostato sul fronte nord), la balconata al piano terreno (fronte sud) è stata realizzata priva della scala di accesso diretto dall'esterno (cortile) e senza lo sviluppo per l'intero prospetto (bensì leggermente più corta), ed ancora la balconata al piano primo (fronte sud) è stata mantenuta come preesistente, senza svilupparsi per l'intero prospetto.

Detta difformità sarebbe presumibilmente da intendersi quale mancata variante all'epoca realizzativa dell'ultimo intervento edilizio; in ogni caso si implica la presentazione di apposita istanza all'ufficio comunale preposto (procedura di sanatoria edilizia).

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO / PROCEDURA DI SANATORIA EDILIZIA

Nel merito ai costi da sostenersi, gli stessi sono indicativamente quantificabili in € 3.000,00 (di cui circa € 1.200,00 approssimativamente riferibili a sanzioni amministrative e tributi/diritti di segreteria comunali, e circa € 1.800,00 approssimativamente riferibili ad onorari/competenze tecniche).

È fatto avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, citato T.U., e di cui all'art 40, comma 6, L. 47/85.

Possesso

L'immobile risulta libero.

Custodia

Per visionare l'immobile occorre contattare il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax

011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it).

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità di cui infra, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Se, l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, allora 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 DM32/15.

Se invece l'offerta è inviata mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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. 99/2025 R.ES. TRIBUNALE DI CUNEO

avente IBAN IT 83 D 02008 46320 000107411330

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.

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

Coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto parteciperanno all'udienza di vendita connettendosi alla piattaforma www.astetelematiche.it.

Il professionista delegato procederà con l'apertura delle buste telematiche e le offerte verranno rese note agli offerenti presenti.

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 abiliteranno 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 1.000,00.

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

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno dalle ore 9.30 del 4 giugno 2026, con inizio dopo l'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 9.30 del 5 giugno 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 od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà 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 assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato a Tribunale di Cuneo, con indicazione del numero della procedura. Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, 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 assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

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.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento delle somme dovute mediante bonifico bancario al seguente sul conto corrente sopra indicato.

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.

Pubblicità

Il professionista delegato

DÀ ATTO

- . che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);
- . 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 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 in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTÀ, LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITÀ" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.

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. 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 saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel 0172/62795).

Fossano, li 17 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Silvia Asteggiano