TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 138/2025 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570, 571 E 591-BIS C.P.C., DELL'ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C., DELL'ART. 161-TER DISP. ATT. C.P.C. E DEL D.M. 26 FEBBRAIO 2015, N. 32

Il sottoscritto avv. Davide DUTTO (C.F. DTTDVD84M10D205Q), professionista delegato, con Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37 (tel. 0171 504917 - cell. 389 9640097 – PEC: avv.dutto.davide@pec.giuffre.it;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi in data 06.05.2026;
visti gli artt. 490, 570, 571 e 591-bis c.p.c., l'art. 173-quater disp. att. c.p.c., l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 138/2025 R.G.ES.:

AVVISA

che il giorno giovedì 10 dicembre 2026 alle ore 16.00, presso il proprio Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37, procederà, alla presenza del professionista delegato e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui agli artt. 161-ter e 173-quater disp. att. c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, alla

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

delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO

**Piena proprietà in Comune di Verzuolo (CN)
Corso Re Umberto n. 212 (scala A, piano 3) così identificato:**

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale. L'appartamento presenta ingresso nel vano scala (scala A – servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camere da letto.

**Al prezzo base di euro € 73.492,00
(euro settantatremilaquattrocentonovantadue/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): euro 55.119,00
(euro cinquantacinquemilacentodiciannove/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

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

Il prezzo base è fissato nell'ambito delle direttive e dei poteri attribuiti al professionista delegato dall'ordinanza di delega.

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

Descrizione:

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale (pratiche edilizie di riferimento tra gli anni 2003 e 2011). L'edificio nel suo complesso si eleva a 4 piani fuori terra (oltre piano sottotetto) ed è sito in zona semicentrale dell'abitato di Verzuolo, prospiciente la strada pubblica S.P. n. 589/ Corso Re Umberto. L'appartamento presenta ingresso nel vano scala (scala A – servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camere da letto. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione/conservazione ed in idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato. Si rileva che, soprattutto nella zona notte, sono presenti segni di umidità causati presumibilmente da condensa (muffa su pareti/angoli), richiedenti interventi mirati di diagnosi strumentale e risanamento. Si segnala inoltre la necessità, all'occorrenza, degli interventi di consueta manutenzione ordinaria edilizia e di mantenimento in efficienza degli impianti esistenti.

Dati catastali

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Verzuolo (CN) come segue:

- Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 296, subalterno 100, categoria A2, cat. A2, classe 2, 4 vani, sup. catastale 89 mq, rendita euro 247,90, piano 3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Come risulta dalla perizia è riscontrata corrispondenza tra la planimetria attualmente agli atti catastali come rappresentata e lo stato dei luoghi. Si precisa che nella planimetria catastale risulta mancante l'indicazione grafica dei due piccoli balconi (di modeste dimensioni) prospicienti le due portefinestre esistenti – una per ciascuna delle due camere da letto.

Come risulta dalla perizia si ritiene in ogni caso di non doversi procedere con la disposizione dell'aggiornamento catastale per non aggravare i costi della procedura e per ininfluenza catastale significativa, ovvero per incidenza non rilevante sulla rendita catastale.

Coerenze

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

Quanto all'edificio nel suo complesso, ivi ricomprendente il bene di cui trattasi – catastalmente identificato dalla particella 296 di foglio 20 del Comune di Verzuolo – è posto tra le coerenze: strada provinciale n. 589 – Corso Re Umberto, strada comunale di Via Villanovetta, Bedale del Molino, e le particelle catastali nn° 293/295/447 del medesimo foglio 20.

Quanto all'appartamento in esame – al piano terzo (quarto fuori terra) dello stabile predetto – è posto tra le coerenze: vano scala comune, u.i.u. attualmente identificate alle particelle nn° 97 e 99 del medesimo foglio 20, vuoto su Corso Re Umberto e vuoto su Bedale del Molino.

Consistenza

Il bene ha una consistenza di 90,78 mq di superficie convenzionale complessiva.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono site in area semicentrale al centro urbano di Verzuolo, ricadenti nel perimetro del centro abitato. L'appartamento in esame è stato interessato dal punto di vista edilizio (come l'intero edificio nel suo insieme) dall'intervento di ristrutturazione con cambio destinazione d'uso ai fini residenziali, con riferimento alle pratiche edilizie intercorse tra gli anni 2003 e 2011.

Parti comuni

Il bene pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed avente parti comuni con altre unità immobiliari. In dettaglio trattasi delle parti comuni definite dall'art. 1117 c.c., dell'area scoperta e le pertinenze comuni interne al fabbricato (vano scala, ascensore, corridoi e pianerottoli, ecc.) in comunione a tutti i comproprietari e/o condomini.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica

Il piano regolatore vigente per il Comune di Verzuolo classifica l'immobile in Area Normativa "RE – zona residenziale esistente 04RE01", la cui edificabilità è regolata dall'art. 16 delle N.T.A. – Art. 16, Tab. RE. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. L'area in esame ricade inoltre in Area Normativa "FAU – zone funzionali ambientali per ambiti urbani e pedonali", la cui edificabilità è regolata dall'art. 28 delle N.T.A. – Art. 28, Tab. FA1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o comprensoriali. In termini di compatibilità geologico tecnica, il sito è ricompreso nella "Classe III". Il P.R.G.

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

subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate nei propri elaborati.

Regolarità 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 Verzuolo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e/o rilasciate:

- Pratica edilizia n° 4249 del 29/01/2003 – permesso di costruire n° 13 del 24/09/2003 per la ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ai fini abitativi;
- Pratica edilizia n° 4249/bis del 27/02/2004 – permesso di costruire n° 67 del 31/05/2004 per variante a permesso di costruire n° 13/2003;
- Pratica edilizia n° 903 del 01/03/2005 – denuncia di inizio attività assunta al protocollo n° 2752 in data 01/03/2025 per variante al permesso di costruire n° 13/2003 ed al permesso di costruire n° 67/2004;
- Pratica edilizia n° 4249/ter – domanda di concessione edilizia assunta al protocollo n° 2763 in data 67/2004 ed alla DIA 903/2005;
- Pratica edilizia n° 4249/quater del 07/05/2007 – permesso di costruire in sanatoria n° 460 del 20/01/2009 per variante in sanatoria al permesso di costruire 67/2004 ed alla DIA 903/2005 relativa alla ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso, recupero sottotetto ai fini abitativi e fiscalizzazione del volume sottofalda dell'edificio "ex Mulino Sandri";
- Pratica edilizia n° 1410 del 11/12/2009 – denuncia di inizio attività assunta al protocollo n° 14849 in data 11/12/2009 per realizzazione di n° 2 canne fumarie, installazione di tenda da sole, demolizione muri di chiusura vano ascensore al piano locali sottofalda (lotto nord e lotto centrale), spostamento del portone di accesso carraio ed inserimento nuovi velux;
- Proroga ultimazione lavori fino al 20/07/2011 relativamente alla variante in sanatoria al Permesso di costruire 460/2009 – pratica edilizia 4249/quater del 07/05/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2026 201002 0015 del 21/04/2026, classe energetica E, valido fino al 31/12/2027.

Vincoli ed oneri condominiali

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Per quanto riguarda le spese condominiali l'importo medio annuo è pari a circa euro 515,00.
L'importo a debito in capo all'esecutato – alla data della perizia – applicando un arrotondamento è pari ad euro 3.000,00.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di sentenza traslativa (atto dell'autorità giudiziaria – ex Tribunale di Saluzzo) del 07/10/2011 al repertorio n° 3307. In precedenza, risulta l'acquisto da parte dell'impresa che ha realizzato la ristrutturazione completa dell'edificio con atto di compravendita in data 03/06/2003 al repertorio n° 42822.

***

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https://portalevenditepubblichegiustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si richiama la perizia agli atti e si invitano gli interessati a prenderne visione.

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.: 011-4731714, fax: 011-4730562, c/o il Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Corso Bonelli n. 5 (tel.: 0171/1873923, @mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (https://www.pvp.giustizia.it) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà numero UN LOTTO UNICO.

Il PREZZO BASE è fissato in euro 73.492,00 (euro settantatremilaquattrocentonovantadue/00). Offerta minima (75% del

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

prezzo base): euro 55.119,00 (euro cinquantacinquemilacentodiciannove/00).
Rilancio minimo di gara: € 500,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Presentazione delle offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del

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

lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche";

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12.00 di mercoledì 9 dicembre 2026, antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso: l'offerta minima di acquisto dovrà pertanto essere pari ad euro 55.119,00.

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite

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

posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 138/25);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Davide Dutto);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (10 dicembre 2026 ore 16.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, 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;

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

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, sul conto corrente bancario intestato a E.I. Tribunale di Cuneo n. 138/2025 IT89S0200810290000107440739; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 138/2025 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 di mercoledì 9 dicembre 2026, 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 in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet http://pst.giustizia.it.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 16.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 10 dicembre 2026 ore 16.00 all'11 dicembre 2026 ore 16.00).

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di cinque minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di 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 e, al termine, la maggior offerta formulata.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura E.I. Tribunale di Cuneo n. 138/2025 IT89S0200810290000107440739.

Le spese di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario riguardano l'imposta di registro, l'Iva ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione: la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli interessi e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, versare direttamente al Creditore

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

Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo - unitamente alla somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà di cui supra - dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura nello stesso termine.

Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Del versamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Qualora dalla nuova vendita sia ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 138/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero presentate presso lo Studio del professionista delegato entro lunedì 30 novembre 2026, termine di dieci giorni antecedente la data dell'udienza fissata per la vendita.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Assistenza tecnica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

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

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37, per il giorno 10 dicembre 2026, ore 16.00, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

ORDINA

al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo:

- di versare sul conto corrente intestato alla procedura E.I. Tribunale di Cuneo n. 138/2025 IT89S0200810290000107440739 il contributo di pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita (oltre accessori pari ad € 1,00) quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito e che l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è causa di estinzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c.;

- di comunicare se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salvo diversa indicazione lo standard prescelto sarà il numero 1 e che in difetto, si procederà con la sola pubblicazione telematica;

- di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la 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: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale: “SPESE DI PUBBLICITA'” e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO. Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità

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

commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, 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.: 0171.504917 – Cell.: 3899640097).

Il deposito telematico del presente atto ai sensi dell'art. 492 II co c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Cuneo, 5 ottobre 2026

Il Professionista delegato
avv. Davide Dutto

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