Il Professionista Delegato
Avv. LAURA GIUSEPPINA DESAYMONET
Via Saluzzo 46, 12038 Savigliano (CN)
Tel. 0172.717675
P.IVA: 03067420046
Email: info@studiolegalesds.it
Pec: laura@pec.studiolegalesds.it

Es. imm. n.38/2026 RGE
GE: dott.ssa Roberta Bonaudi

TRIBUNALE DI CUNEO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Laura Giuseppina Desaymonet, con studio in Savigliano, via Saluzzo 46 (C.F. DSYLGS71M70I470G; pec laura@pec.studiolegalesds.it, tel. 0172/717675 – e-mail info@studiolegalesds.it), appartenente al COA di Cuneo, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. dott.ssa Roberta Bonaudi con ordinanza dell'8.07.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2026 R.G.E. Tribunale di Cuneo, visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Savigliano (CN), via Saluzzo 46, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." (modalità scelta dalla delegata ai sensi dell'ordinanza di delega e della nota informativa dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Cuneo del 31.05.2018), dei seguenti beni immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, oltre ai diritti pro quota sulle parti comuni del complesso condominiale denominato "Condominio Rododendri 2", sito in Comune di Frabosa Sottana (CN), Località Artesina, Via Artesina n. 17-19.

BENE 1 – Appartamento con deposito

Unità immobiliare sita in Frabosa Sottana (CN), Località Artesina, Via Artesina n. 19, scala B, composta da alloggio al piano secondo (ingresso, soggiorno-letto con angolo cottura, ripostiglio, bagno e un balcone) e da deposito al piano secondo sotterraneo, costituito da unico locale con accesso da disimpegno condominiale.

BENE 2 – Autorimessa

Autorimessa sita in Frabosa Sottana (CN), Località Artesina, Via Artesina n. 17, scala A, al piano primo sotterraneo, costituita da unico locale con accesso dalla scala condominiale e dall'area di manovra comune.

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

Il complesso condominiale, edificato negli anni 1974-1979, è costituito da sei piani fuori terra e cinque piani interrati serviti da ascensori, con struttura portante in cemento armato, tetto in cemento armato con manto di copertura in lamiera grecata e facciate intonacate e tinteggiate. Secondo il C.T.U. il fabbricato si presenta in buone condizioni estetiche e strutturali; i muri perimetrali di tamponamento, vista l'epoca di edificazione, si presumono privi di isolamento.

L'alloggio è dotato di impianti termico, elettrico e idrico sotto traccia (disattivati al momento del sopralluogo); il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati. Pavimenti in moquette e, nel bagno, in piastrelle di ceramica; serramenti in alluminio con vetro doppio e avvolgibili in plastica. Il deposito è dotato del solo impianto elettrico. L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento, serranda metallica ad azionamento manuale e impianto elettrico. All'interno dei locali sono presenti beni mobili di proprietà dell'esecutata, meglio elencati in perizia.

Identificazione catastale

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Frabosa Sottana (CN) come segue:

- foglio 28, particella 44, sub. 247, zona cens. U, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale mq 37, rendita catastale € 129,11, piano 2 (alloggio);
- foglio 28, particella 44, sub. 343, zona cens. U, categoria C/2, classe U, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 10,12, piano S2 (deposito);
- foglio 28, particella 44, sub. 101, zona cens. U, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, rendita catastale € 73,60, piano S1 (autorimessa).

Il C.T.U. ha riscontrato difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (errato posizionamento del muro prospiciente il balcone e del ripostiglio; errata o mancata indicazione delle altezze interne) e ha provveduto alla presentazione delle variazioni catastali per esatta rappresentazione grafica prot. CN0121365 del 05.06.2026 (sub. 247 e 343) e prot. CN0121356 del 05.06.2026 (sub. 101), senza modifica dei subalterni.

Coerenze: il fabbricato confina con i mappali 89, 90, 104 e 38. L'alloggio confina con disimpegno comune, alloggi interni 28 e 30 e vuoto su giardino; il deposito con disimpegno comune, depositi interni C15 e C17 e box interno C84; l'autorimessa con area di manovra comune, autorimesse interni D2 e D4 e terrapieno.

Provenienza: atto di compravendita a rogito Notaio Pier Paolo Padovani del 24.05.1980 rep. n. 4264, registrato a Mondovì il 06.06.1980 al n. 414 vol. II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 20.06.1980 ai nn. 4365/3780.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti effettuati dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: Licenza di Costruzione n. 938 del 03.05.1976 (che annulla e sostituisce la Licenza n. 727 del 20.05.1974); Concessione di Costruzione n. 46 del 26.07.1977; autorizzazione in variante approvata in data 31.12.1979 prot. n. 3157; certificato di abitabilità prot. n. 232 del 19.12.1977 (scala A) e prot. n. 286 del 28.01.1980 (scala B).

Il C.T.U. ha riscontrato lievi difformità rispetto all'ultima variante autorizzata (diversa posizione dei tramezzi interni dell'alloggio; altezza interna di alloggio e deposito pari a m 2,65 anziché m 2,70; altezza interna dell'autorimessa pari a m 2,30 a fronte di m 2,50 desumibili graficamente dal progetto), ritenendole rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, all'art. 6 bis L.R. Piemonte 19/1999 e alla D.G.R. n. 2-4519 del 14.01.2022, e pertanto non costituenti violazioni edilizie. Le stesse potranno essere dichiarate mediante C.I.L.A. –

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

dichiarazione asseverata di aggiornamento dell'effettiva condizione dell'immobile, a cura e spese dell'aggiudicatario, con un costo stimato dal C.T.U. in € 2.025,00, già detratto dal valore di stima.

Situazione urbanistica e vincoli: il fabbricato ricade nel P.R.G.C. vigente del Comune di Frabosa Sottana in zona R3 (aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione, artt. 13 e 29 N.T.A.), zona R4 (aree di completamento, art. 13 N.T.A.), area a vincolo idrogeologico (art. 27 N.T.A.), area CS – comprensorio sciabile (art. 20 N.T.A.) e classe geologica II e III non differenziata (art. 27 bis N.T.A.). Si rinvia integralmente alla perizia per il contenuto delle relative norme. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Situazione occupazionale: in base agli accertamenti del C.T.U. le unità immobiliari risultano libere e non occupate; non risultano in essere contratti di locazione. Gli immobili risultano arredati e, secondo il C.T.U., utilizzati saltuariamente dall'esecutata.

Certificazione energetica: il C.T.U. ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio (sub. 247) in data 30.05.2026, codice attestato n. 2026 206711 0001, valido sino al 30.05.2036, che riporta classe energetica E (EPgl,nren: 89,79 kWh/m² anno). L'autorimessa non necessita di A.P.E.

ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto riferito dal C.T.U. sulla base delle tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio, risultano spese condominiali insolute di rilevante entità, in particolare: saldo a debito dell'esercizio 2024/2025 relativo all'alloggio pari ad € 7.079,48; rate di acconto del preventivo 2025/2026 non versate (€ 463,48, € 347,61 ed € 347,61); spese straordinarie deliberate in data 18.05.2024 per complessivi € 1.967,72 non versate. Con delibera del 27.12.2025 sono stati inoltre affidati incarichi professionali per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, la cui quota a carico degli immobili in vendita è stimata dal C.T.U. in circa € 500,00, non ancora ripartita; risulta altresì pendente un giudizio promosso da un condomino nei confronti del condominio per l'impugnazione della delibera assembleare del 17.08.2025, limitatamente ai costi del servizio di riscaldamento (consuntivo e riparto spese 2024/2025, preventivo e riparto spese 2025/2026, ripartizione stagione 2025/2026).

Gli importi sopra indicati sono riportati a titolo informativo, secondo quanto emergente dalla perizia. Il C.T.U. indica in € 1.290,00 l'importo medio annuo delle spese condominiali e in € 2.248,00 il totale delle spese per l'anno in corso e per quello precedente. L'aggiudicatario risponde delle spese condominiali nei soli limiti dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. (v. "Condizioni della vendita").

GRAVAMI

Risultano iscritte n. 3 ipoteche giudiziali e trascritto n. 1 pignoramento, come da perizia. Tutti i gravami sono eliminabili dalla procedura. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

***

PREZZO BASE: euro 32.600,00 (diconsi trentaduemilaseicento//00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): **euro 24.450,00** (diconsi ventiquattromilaquattrocentocinquanta//00)

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **euro 1.000,00** (diconsi euro mille//00). Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: ore 12:00 del giorno 11 gennaio 2027.

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

INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA (apertura e disamina delle offerte): Savigliano, via Saluzzo n. 46, 12 gennaio 2027, ore 12:00.

TERMINE DELLA GARA (salvo autoestensione): ore 12:00 del giorno 14 gennaio 2027.

CONTO DELLA PROCEDURA PER LA CAUZIONE: "E.I. 38/2026 R.G.E. Tribunale di Cuneo", UniCredit S.p.A., IBAN IT 05 K 02008 46850 000107464435.

***

Detti immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia di stima in atti del geom. Fabrizio Lubatti del 27.06.2026, consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecuneo.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http:// pvp.giustizia.it, cui si rinvia integralmente.

***

Custodia e visita dell'immobile

Custode dell'immobile è **IFIR Piemonte – Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, presente tramite proprio incaricato presso il Tribunale civile di Cuneo, via Bonelli n. 5, tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it, cui gli interessati devono rivolgersi per la visita, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e per eventuali informazioni circa l'attualità dell'occupazione e la liberazione dell'immobile. La richiesta di visita degli immobili potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Possesso e liberazione dell'immobile

Secondo il C.T.U. gli immobili risultano liberi, arredati e utilizzati saltuariamente dall'esecutata. Il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza di delega, ha ordinato la liberazione degli immobili, da attuarsi a cura del Custode giudiziario. I beni mobili presenti all'interno dei locali, di proprietà dell'esecutata e meglio elencati in perizia, non sono compresi nella vendita; ad essi provvederà il Custode ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c., come disposto nell'ordinanza di delega.

Si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 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, ultimo comma, c.p.c.

Condizioni della vendita

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 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

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

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.

Il lotto non comprende terreni, per cui non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. "Per le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, oltre a quanto indicato ai paragrafi "Regolarità edilizia" e "Situazione urbanistica e vincoli", si fa integrale rinvio alla perizia del geom. Fabrizio Lubatti del 27.06.2026, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale."

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 N. 37, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, 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".

Modalità di presentazione delle offerte d'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 procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c., anche per persona da nominare ai sensi 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 lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, previa registrazione al sito. 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 sotto indicate, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente a quello della vendita (pertanto entro le ore 12:00 dell'11 gennaio 2027), 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.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente 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.

Attenzione! Dopo aver PRIMA firmato digitalmente e POI confermato l'offerta sul modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, occorre scaricare con le modalità inviate via mail al presentatore il file "offerta" (del tipo xxxx.zip.p7m) SENZA APRIRLO NÉ MODIFICARLO IN ALCUN MODO (pena l'invalidazione dell'offerta) ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

IL PRESENTATORE DELL'OFFERTA E L'OFFERENTE DEVONO COINCIDERE A PENA DI INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA, salvo il caso di offerta presentata da procuratore legale a norma dell'art. 571 c.p.c. 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.

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. 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", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, recapito telefonico per le persone fisiche; denominazione, sede legale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e/o partita IVA per le società e gli altri enti; qualora il soggetto offerente 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 del 26.2.2015; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; 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. e la alleghi 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

- se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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. 38/2026);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO UNICO);
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato Avv. Laura Giuseppina Desaymonet);
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita (12.01.2027, ore 12:00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base (c.d. offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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;
- ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cuneo, sede del Tribunale, ovvero l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione di un domicilio digitale speciale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento di partecipazione;

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente ed indicazione dello stato civile;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta del pagamento del bollo dovuto per legge;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositare la relativa richiesta 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 7, del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

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 minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'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 d'identità e del codice fiscale dell'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 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, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Cauzione. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "E.I. 38/2026 R.G.E. Tribunale di Cuneo", acceso presso UniCredit S.p.A., **IBAN IT 05 K 02008 46850 000107464435**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. E.I. n. 38/2026 RGE, lotto unico – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il termine fissato per il deposito dell'offerta** (ore 12:00 dell'11 gennaio 2027), a pena di inammissibilità della medesima. Qualora alla data fissata per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto della procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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, il cui IBAN deve essere indicato sulla copia della contabile allegata all'offerta.

Modalità di svolgimento delle operazioni 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 saranno messe a disposizione del professionista delegato e dal medesimo aperte solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati. Il professionista delegato ne verificherà la correttezza e completezza.

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.

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

Si precisa che:

- se perviene un'unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta;
- se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% (c.d. offerta minima) e il 100% del prezzo base, il delegato si riserva di non far luogo all'aggiudicazione quando ritenga che vi sia la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto – disponendo un nuovo tentativo di vendita – o sia pervenuta istanza di assegnazione;
- nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base e sia pervenuta istanza di assegnazione, e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, il delegato si riserva di non far luogo all'aggiudicazione e riferirà al Giudice dell'Esecuzione per la decisione sull'istanza di assegnazione;
- in caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo);
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, cui ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno;
- l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a quello precedentemente indicato (€ 1.000,00).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 12:00 del 14 gennaio 2027. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di pari durata 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 corso della gara e, al termine della stessa, la maggior offerta formulata. All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare nuovo esperimento di vendita, con le successive riduzioni del prezzo base previste dall'ordinanza di delega, fino a 1/4 del prezzo base originario. Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono istanze di assegnazione, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la decisione sull'istanza di assegnazione.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti della gara eventi, fortuiti o meno, che riguardano esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio, la perdita di connessione alla rete Internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che

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

impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara. Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di un'unica offerta o la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

Gestore della vendita

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

- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;
- centralino 0586/20141;
- e-mail assistenza@astetelematiche.it.
- I recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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.

Pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura "E.I. 38/2026 R.G.E. Tribunale di Cuneo" (UniCredit S.p.A., IBAN IT 05 K 02008 46850 000107464435), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, quota di compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, pari al 50% del compenso medesimo, oltre al connesso rimborso spese generali) nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà).

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti restano a carico della procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 582 c.p.c., l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cuneo, sede del Tribunale, ovvero indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.

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

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Si precisa che il pagamento che non estingue interamente il debito per prezzo di aggiudicazione e spese di trasferimento sarà imputato prima alle spese di trasferimento e, conseguentemente, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 e connesso rimborso spese generali.

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

Dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ai sensi della normativa antiriciclaggio

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (normativa antiriciclaggio), utilizzando il modulo che sarà fornito dal delegato. In caso di omessa dichiarazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, in forma integrale e per estratto, unitamente alla perizia comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecuneo.it. Ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., la pubblicità cartacea sui giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente.

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, dovranno far pervenire al professionista delegato il pagamento del contributo di € 100,00, per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 38/2026 R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT 05 K 02008 46850 000107464435, entro il termine di 60 giorni prima della data della vendita (e pertanto entro il 13 novembre 2026), a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. Le spese di pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. ed i costi del servizio di vendita telematica saranno anticipati dal creditore procedente mediante pagamento diretto in favore della

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

società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., Via delle Grazie n. 5, 57125 Livorno, tel. 0586.20141.

Si avvisa il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità verrà effettuata esclusivamente se in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Savigliano, via Saluzzo n. 46 (tel. 0172/717675, mail: info@studiolegalesds.it).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

"Il presente avviso viene notificato alla debitrice esecutata, non costituita e che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., a mezzo PEC presso la cancelleria all'indirizzo esecuzionicivili.tribunale.cuneo@giustiziacert.it."

Savigliano, lì 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Giuseppina Desaymonet

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