

TRIBUNALE DI CUNEO
R.G. Es. 85/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Simona Sappa, professionista delegata per le operazioni di vendita e conseguenti giusta nomina del G.E. dott.ssa Paola Elefante del 26.02.26

AVVISA

che **il giorno 09 giugno 2026 alle ore 11.00** presso lo studio legale avv. Elena Sevega in Mondovì (CN), Corso Statuto n. 18, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista mediante la piattaforma www.astetelematiche.it**, alla presenza della professionista delegata e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

Lotto 2

piena proprietà per l'intero

Prezzo base € 44.200,00

Offerta minima € 33.150,00

Rilancio minimo di gara € 2.000,00

In comune di **Ormea** (CN), Località Isola Perosa con accesso dalla Strada Provinciale, fabbricato uso abitativo composto di due locali cantina a piano sotterraneo, locale sgombero e bagno a piano terreno, bagno, cucina, due camere e terrazza a piano primo (superficie convenzionale complessiva mq 267,50), con pertinenti due locali deposito (superficie convenzionale complessiva mq 61 e mq 68), tettoia ed area di corte, oltre a fabbricato diruto e terreni adiacenti di complessivi mq 2.794.

Il complesso risulta così censito:

a Catasto Fabbricati al Foglio 18 – mappale 132 – subalterni:

5 – località Isola Perosa n.99, p. T - bene comune non censibile di mq 53

6 – località Isola Perosa n.99, p. S1-T-1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 9,5 – RC 348,35

7 – località Isola Perosa n.99, p. T – categoria C/2 – classe 1 – mq. 44 – RC 61,35

8 – località Isola Perosa n.99, p. T – categoria C/7 – classe 2 – mq. 19 – RC 5

9 – località Isola Perosa n.99, p. T-1 – categoria C/2 – classe 1 – mq. 42 – RC 58,57

a Catasto Fabbricati al Foglio 18 – mappali:

140 – fabbricato diruto di are 00,54

275 – bosco ceduo di are 03,68 – classe 3 – RD 0,17 – RA 0,08

276 – incolto produttivo are 07,23 – classe U – RD 0,07 – RA 0,04

277 – seminativo irriguo di are 09,41 – classe 1 – RD 4,37 – RA 2,92

278 – prato irriguo arborato di are 07,62 – classe 1 – RD 3,54 – RA 2,75

Il tutto a seguito regolarizzazione delle difformità catastali rilevate dal perito estimatore e sanate con le seguenti pratiche: Tipo Mappale Prot. CN0281702 del 26.11.25 con cui la particella 513 è stata soppressa ed unita alla particella 132 ente urbano; Pratica Docfa Prot. CN0283220 del 28.11.25 con cui si è provveduto alla regolarizzazione dell'unità abitativa con soppressione degli originari subalterni 4 (ex 1), 2 e 3 e conseguente costituzione del subalterno 6 e della corte comune subalterno 5; Pratica Docfa CN0283227 del 28.11.25 per accatastamento nuove costruzioni su corte comune con la costituzione dei subalterni 7 e 8; Pratica Docfa CN0283225 del 28.11.25 per censimento ex fabbricato rurale adibito a deposito con la costituzione del subalterno 9.

Coerenze

L'area su cui insistono il fabbricato principale e le pertinenze è posta alle coerenze delle particelle 139, 135, 514, 509, 508, strada pubblica e ferrovia; il fabbricato diruto è posto alle coerenze della particella 141, strada pubblica e ferrovia; i terreni, formanti unico corpo inframmezzato da strada pubblica, sono posti alle coerenze delle particelle 271, 272, 273, 274, 281, 282, 283, 284, fiume Tanaro e ferrovia.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano in uso a parte eseguita.

Servitù

Si precisa che tra la particella 132 e la confinante particella 135 di altra proprietà è presente un muretto di cinta lineare che di fatto comporta una reciproca occupazione di parte delle particelle. Detta recinzione inoltre ha inglobato una piccola porzione della strada pubblica, a ridosso dello spigolo di ingresso, adiacente alla particella 514, nonché delimitato un'area della particella 387 di proprietà della ferrovia, sul cui sedime è stata ampliata la corte subalterno 5 mediante esecuzione di marciapiede ed area verde nonché posato parte del subalterno 7. Tutte le occupazioni risultano ultraventennali e pacifiche.

Normativa urbanistica e Regolarità Edilizia

I fabbricati ricadono nel P.R.G.C. del comune di Ormea in zona denominata "Aree degli insediamenti rurali di impianto antico" in cui sono possibili interventi di ristrutturazione e ampliamento del 20% del volume esistente.

I terreni ricadono in zona denominata "Aree agricole speciali", inedificabili e con vincolo paesaggistico per fascia fluviale.

L'immobile residenziale subalterno 6 è stato oggetto di manutenzione straordinaria con creazione di unico vano uso cucina/soggiorno mediante accorpamento di due vani a piano primo e creazione di unico vano sgombero a piano terra mediante accorpamento di deposito e garage; è stato altresì eseguito un ampliamento sul lato nord in allargamento del locale sgombero per ricavare il vano centrale termica. Dette opere non risultano autorizzate ma sono suscettibili di sanatoria a titolo di manutenzione straordinaria opere interne ed ampliamento del 20% del volume esistente (costo presunto in perizia comprensivo di spese tecniche € 14.000,00).

Il locale deposito subalterno 9 è stato oggetto di riesecuzione intonaci e solette, suscettibile di sanatoria a titolo di manutenzione straordinaria (costo presunto in perizia € 4.000,00).

Il locale deposito subalterno 7 e la tettoia subalterno 8 non sono sanabili e dovranno pertanto essere rimosse (costo presunto in perizia € 8.000,00), così come la tettoia in lamiera precaria ubicata sul lato nord del subalterno 7 (costo presunto in perizia circa € 1.500,00); dovrà conseguentemente essere ripristinata l'area di proprietà della ferrovia occupata in parte come ampliamento della corte subalterno 5 ed in parte come parziale sedime del subalterno 7 (costo presunto in perizia € 3.500,00).

I beni sono messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e come meglio descritti nella relazione peritale - cui si rinvia e che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it e www.giustizia.piemonte.it, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l. (presso il Tribunale Civile di Cuneo in via

Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

Si avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso degli immobili e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento e che la liberazione del bene sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 08 giugno 2026:**

1. **Cartacea**, in busta chiusa, da depositarsi presso lo studio legale avv. Elena Sevega in Mondovì (CN), Corso Statuto n. 18. Sulla busta devono essere indicati esclusivamente il nome della professionista delegata (avv. Simona Sappa), la data della vendita e le generalità di chi materialmente provvede al deposito. L'offerta, in bollo (attualmente € 16,00), **a pena di inammissibilità** deve essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario (Tribunale di Cuneo), del nominativo della professionista delegata (avv. Simona Sappa), del numero di ruolo generale della procedura (R.G. 85/2025), della data e dell'ora della vendita (09/06/2026 - ore 11.00);
- le complete generalità dell'offerente, e precisamente: *per le persone fisiche* nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e e-mail; *per le persone giuridiche* ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico e e-mail;

l'offerente persona fisica deve allegare copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale; se cittadino straniero non residente in Italia deve allegare copia del permesso di soggiorno in corso di validità e, se privo di codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n. 32/2015; se coniugato deve allegare estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, copia documento di identità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne alla domanda devono essere allegati copia documento di identità e codice fiscale sia del minore sia di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché copia provvedimento giudiziale di autorizzazione; se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia documento di identità e codice fiscale suoi e di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché provvedimenti giudiziali di nomina e autorizzativo.

l'offerente persona giuridica deve allegare visura camerale in corso di validità ovvero procura o atto di nomina che giustificano i poteri di chi sottoscrive l'offerta, oltre a copia documento di identità e codice fiscale di

quest'ultimo;

- l'offerta di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato (pertanto non inferiore all'offerta minima);
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con indicazione di data, ora e numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il suo versamento, nonché del codice Iban del conto su cui è stata addebitata la relativa somma;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (comunque non superiore a novanta giorni).

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato E.I. N. 85/2025 TRIBUNALE DI CUNEO (Iban IT 12 A 02008 46350 000107416421) con causale "versamento cauzione lotto 2"; copia della contabile di avvenuto versamento va allegata alla domanda di partecipazione. La cauzione deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del 08/06/2026 a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione.

2. **Telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure, previa registrazione, dal Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve contenere tutti gli elementi di cui all'art.12 del D.M. n. 32/2015, e precisamente:

- dati identificativi dell'offerente (con tutti i requisiti sopra indicati per l'offerta

- presentata con modalità cartacea);
- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e nominativo professionista delegato;
 - anno e numero di ruolo generale della procedura;
 - data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - prezzo offerto (non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base), importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) e termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a novanta giorni);
 - data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, e codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la relativa somma;
 - indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, di quello di cui al successivo comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M.

La cauzione deve essere versata con le stesse modalità ed entro lo stesso termine sopra indicati per l'offerta in modalità cartacea.

Sempre entro il termine per la presentazione dell'offerta, e salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, l'offerente deve provvedere con modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00), accedendo al servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta presentata con modalità telematica devono essere allegati - in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine - tutti i documenti sopra indicati per quella depositata con modalità cartacea, oltre alla contabile di avvenuto pagamento del bollo.

Quando l'offerta è presentata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al titolare della casella di posta elettronica certificata che provvede alla trasmissione.

L'offerta, sia essa presentata con modalità cartacea ovvero telematica, è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 09 giugno 2026, alle ore 11.00, presso lo studio legale avv. Elena Sevega in Mondovì (CN), Corso Statuto n. 18, la professionista delegata avv. Simona Sappa procederà all'apertura delle buste cartacee e/o telematiche, all'esame delle varie offerte e alle successive deliberazioni.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità cartacea partecipano comparando personalmente avanti la professionista delegata, la quale inserirà le loro offerte sulla piattaforma telematica, sì da renderle visibili a coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica e che con tale stessa modalità partecipano alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del sito www.astetelematiche.it tramite le credenziali personali ed in base alle istruzioni che riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata

utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta; parimenti le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte e rese note agli offerenti presenti innanzi alla professionista delegata a cura di quest'ultima.

La stessa procederà preliminarmente all'esame delle offerte presentate (con modalità cartacea e/o telematica) e all'accertamento della loro ammissibilità.

Nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione.

Ove il prezzo offerto sia inferiore a quello base in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà parimenti all'aggiudicazione, a meno che non si ritenga che esista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove siano pervenute più offerte di cui una almeno pari o superiore al prezzo base d'asta ovvero, in assenza di istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., pari all'offerta minima, la professionista delegata inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara, con modalità telematica sincrona mista, sull'offerta più alta; i rilanci - di importo pari o superiore al rilancio minimo indicato nell'avviso - dovranno pervenire entro minuti 1; trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee, i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti la professionista delegata saranno riportati da quest'ultima nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.

Terminate le operazioni di vendita la professionista delegata procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario della professionista delegata per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, quali disposte dal Giudice in sede di

decreto di trasferimento.

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine (comunque non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione) indicato nella domanda di partecipazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sovra indicato; nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere corrisposto l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, ed al 15% in tutti gli altri casi (con diritto alla restituzione dell'eventuale differenza dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà ovvero obbligo di integrazione, se necessaria).

A norma dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente - con conseguente decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa - sia in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo sia in caso di mancata dichiarazione scritta ex art. 585 quarto comma c.p.c. da fornire al professionista delegato e con indicazione delle informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 231/2007 (c.d. "antiriciclaggio").

DISPONE ED AVVISA

fin d'ora che nel caso in cui non siano state presentate offerte efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c. e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate, ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà subito all'audizione delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c., con ribasso del prezzo fino a $\frac{1}{4}$.

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

DA' ATTO

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore precedente 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 precedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore precedente);

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 precedente ed a sue spese;

che è a carico del creditore precedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore precedente);

AVVERTE

che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche 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, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori

adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio dell'avv. Simona Sappa in Ormea, Via Roma n. (tel. 0174-392324 mail avv.simonasappa@libero.it), ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio all'ordinanza di delega ed alle norme contenute nel Libro Terzo - Titolo II - Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

Ormea, 20 marzo 2026

La professionista delegata
avv. Simona Sappa