



TRIBUNALE DI CUNEO
Procedura esecutiva n. 92/2025 R.G.Es.Imm.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta avv. CRISTINA LICCIARDELLO (C.F. LCC CST75 R46 C351D), professionista delegato, con studio in Cuneo (CN), Via Amedeo Rossi n. 18 (tel. 347 7752125 - pec: avvicciardello@legal.email.it);
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi notificata il 5.03.2026;
visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.;
in relazione all'esecuzione immobiliare n. 92/2025 R.G.E.:

AVVISA

che il **giorno 9 luglio 2026, alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Cuneo (CN), Via Amedeo Rossi n. 18, si procederà, nel rispetto dell'ordinanza di delega e delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e D.M. n. 32/2015, alla

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

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

**Quota di 1/1 di nuda proprietà
di una parte della villetta bifamigliare
in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN),
Via Tagliamento n. 3**

Composta da autorimessa, sottoscala, disimpegno, cantina e lavanderia al primo piano sotterraneo; portichetto d'accesso al soggiorno con angolo cottura, bagno, altro portichetto, vano caldaia, disimpegno e una camera al piano terreno; disimpegno, una camera, terrazzino, bagno, balcone e due locali sottotetto al primo piano; sottotetto al secondo piano; area verde esclusiva

al prezzo base di euro 129.000,00

(euro centoventinovemila/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): euro 96.750,00

(euro novantaseimilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in gara: euro 500,00

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non sarà consentito l'inserimento di importo con decimali.

Descrizione del bene immobile

Si tratta di un'abitazione in villetta bifamigliare in zona semicentrale, attigua allo stabilimento "Cometto". L'immobile ha pertinente autorimessa, è dotata di un'area verde esclusiva oltre alla comunione di un'area di manovra di accesso all'autorimessa e di una scala antincendio. Il fabbricato è distribuito sui piani primo sotterraneo, terreno, primo e secondo, si presenta in buone condizioni ed è stato oggetto di recente installazione di cappotto termico e di pannelli fotovoltaici distribuiti sul tetto. Si compone di autorimessa, sottoscala, disimpegno, cantina e lavanderia al primo piano sotterraneo; portichetto d'accesso al soggiorno con angolo cottura, bagno, altro portichetto, vano caldaia, disimpegno e una camera al piano terreno; disimpegno, una camera, terrazzino, bagno, balcone e due locali sottotetto al primo piano; sottotetto al secondo piano.

La struttura del fabbricato è di cemento armato e muratura, le falde del tetto in laterizio e cemento armato con copertura di tegole. I serramenti sono di pvc con vetrocamera (triplo vetro) e le porte interne sono di legno. I due vani sottotetto al primo piano presentano un'altezza media di 1,90 m, il sottotetto al secondo piano presenta un'altezza di 1,71 m; tutti i locali sottotetto sono accessibili ma, in considerazione delle altezze inferiori a quelle previste dalle norme sanitarie, non sono abitabili. Le altezze dei locali principali sono adeguate e pari a m 2,70, al primo piano sotterraneo a m 2.50 e in parte a m 3,00. Tutti i piani sono collegati da scala interna. Il fabbricato si trova in buone condizioni con materiali, dotazioni e rifiniture adeguate alle recenti tendenze costruttive oltre ad un'ottima prestazione energetica. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 286,96 mentre quella dell'autorimessa è pari a mq 37,96 e l'area libera è pari a mq 233,86.

Nell'area esclusiva scoperta sono installate due tettoie precarie realizzate con pallets e struttura leggera di legno ed occupano una superficie rispettivamente di mq 16,4 e mq 5,16.

Dati catastali

Come indicato nella perizia, a cui si fa rimando, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) come segue:

- **Foglio 8, particella 1023, sub 9, cat. A/2**, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale euro 526,79, Via Tagliamento n. 3, piani S1-T-1-2

- **Foglio 8, particella 1023, sub 10, cat. C/6, classe 2, mq 40, rendita catastale euro 107,42, Via Tagliamento n. 3, piano S1.**

I due subalterni derivano dalla variazione protocollo CN0175244 del 29/12/2023 che ha variato la particella n°1023 subalterno 4 (l'abitazione) in particella n°1023 subalterno 9 e la particella n°1023 subalterno 6 (l'autorimessa) in particella n°1023 subalterno 10 con le causali ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione.

L'area su cui insiste il fabbricato bifamigliare è così censita:

Foglio 8 particella 1023 Ente urbano di mq 659.

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale risulta corretta e conforme ai titoli di provenienza. Le planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate in data 24/10/2025, vennero presentate in data 29/12/2023, presentano alcune imprecisioni grafiche (all'interno della cantina non è riportato un pilastro, nel sottotetto inagibile del secondo piano non è riportato un tratto di parete). Le imprecisioni rilevate non sono tali da richiedere la presentazione di pratiche Docfa di variazione in quanto non influenti sul classamento. Le due piccole tettoie di legno non sono censite ma, trattandosi di strutture "precarie" e da demolire in quanto prive di titoli abilitativi edilizi e non rispondenti alle norme in materia di distanze, non si ritiene necessario il censimento.

Coerenze

Come indicato nella perizia tecnica dal CTU, i confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

- dell'area pertinenziale, Via Tagliamento, mappali 850-1024 dello stesso Foglio, area esclusiva della particella 1023 subalterno 7.
- del piano interrato (S1), subalterni 9-10: Bene comune non censibile subalterno 1, terrapieno a due lati.
- dell'abitazione al piano terreno subalterno 9: area pertinenziale a tre lati, particella 1023 subalterno 7.
- dell'abitazione al piano primo, subalterno 9: vuoto su area esclusiva a tre lati, particella 1023 subalterno 7.
- del sottotetto al piano secondo, subalterno 9: vuoto su area esclusiva a due lati, vuoto su copertura del primo piano, particella 1023 subalterno 7.

Provenienza

- omissis -

Situazione urbanistica ed edilizia

Si riporta quanto scritto nella perizia del CTU.

Gli immobili sono compresi nella zona 4R4.3 del vigente Piano Regolatore Generale

Comunale. La costruzione del fabbricato ha avuto luogo in forza dei titoli abilitativi di seguito elencati:

- Convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Borgo San Dalmazzo, atto rogito Notaio XXXXXX repertorio 58494 in data 15/10/1996 trascritto a Cuneo il 13/11/1996 ai numeri 7421/9301 e rogito Notaio XXXXXX repertorio 60602 in data 15/10/1998 trascritto a Cuneo il 12/01/1999 ai numeri 269/304.
- Concessione edilizia gratuita n°127/2001 in data 30/10/2001 per la costruzione di n°8 unità abitative di edilizia convenzionata con relative Autorimesse interrato nel P.E.E.P. della zona R6 - comparto E - in Regione Dichiarazione inizio attività presso Comando Vigili del Fuoco protocollo 3857 in data 9/09/2004.
- DIA in variante in alternativa al permesso di costruire in data 31/08/2006 protocollo 12693
- Agibilità protocollo 15088 in data 5/10/2007 automaticamente attestata a far data del 30/10/2006 (richiesta in data 04/11/2004 prot. 18276).
- Comunicazione di intervento di attività edilizia libera per opere di manutenzione ordinaria, protocollo 8793 in data 25/05/2010.
- SCIA in data 17/10/2023 protocollo 23615 del 20/10/2023 per la “realizzazione di locale tecnico comune”.
- CILA N°188/2023, dicembre 2023 per “Rimodulazione degli spazi del piano interrato e primo”
- S.C.A. N°1 in data 4 gennaio 2024, presentata per l’agibilità relativa agli immobili oggetto della pratica CILA che precede.

A seguito delle indagini effettuate e dalla lettura dell’atto notarile stipulato il 31/07/2025, inerente alla vendita dell’usufrutto degli immobili oggetto della presente esecuzione, il CTU ha reperito i dati relativi alle pratiche di efficientamento energetico: CILAS protocollo 2022/25624 in data 25/11/2022 e CILAS protocollo 2023/28214 in data 16/12/2023.

Le due piccole tettoie di legno poste nell’area verde sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e si trovano a distanza inferiore a quella minima prevista (10 m) dal fabbricato principale. Le due tettoie dovranno essere rimosse. Il costo della rimozione e smaltimento del materiale di risulta, per una superficie di complessivi mq 21,56 (mq 16,4 e mq 5,16) può essere quantificato a corpo in € 2.500,00 considerando due giornate lavorative impiegando due operai, attrezzature e conferimento in discarica del materiale di risulta.

L’importo derivante dalla demolizione è stato, dal CTU, detratto dal valore stimato dell’immobile.

Stato conservativo

Come indicato nella perizia del CTU, l’immobile si trova in buono stato conservativo.

Stato di occupazione

L’immobile risulta essere occupato dall’usufruttuaria.

Attestato di prestazione energetica

Come indicato nella perizia del CTU, l'immobile ha l'attestato di prestazione energetica 2025 1026900012 valido fino al 29/07/2035.

L'immobile è meglio descritto in ogni sua parte, compresi i dati catastali e l'Ape, nella perizia consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecuneo.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) a cui si fa pieno riferimento; **si richiama pertanto la perizia e si invitano gli interessati a prenderne visione in tutte le sue parti.**

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G., già nominato, con sede a 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. 10, mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it), al quale gli interessati potranno fare richiesta di visita secondo l'orario da concordare direttamente con l'I.V.G.. Gli interessati possono fare richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà ad oggetto un LOTTO UNICO.

Avrà luogo alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito "www.astetelematiche.it") ed alle condizioni di seguito indicate:

- 1) **Il prezzo base è fissato in euro 129.000,00;**
- 2) **L'offerta minima (75% del prezzo base) è pari ad euro 96.750,00;**
- 3) Nel caso in cui si faccia luogo alla gara tra più offerenti ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., **l'importo del rilancio minimo in gara non può essere inferiore ad € 500,00 (cinquecento/00);**
- 4) In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, diritti inerenti, comunioni e partecipazioni ed in particolare con gli usi e le consuetudini fino ad oggi praticati e che potrebbero essere sconosciuti poiché non riportate in alcun atto di trasferimento, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificata ed

integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 – ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento alcuno, né indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e 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 28/02/1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 e seguenti c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'articolo 560, ultimo comma, c.p.c..

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita del bene immobile, formulando **offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o 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 accessibile dalla scheda del lotto in vendita e raggiungibile dal Portale delle Vendite Pubbliche

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) secondo le istruzioni contenute (il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> - sezione “documenti”, sottosezione “Portale delle Vendite Pubbliche”), nel rispetto degli artt. 12 e segg. del D.M. 26.02.2015, n. 32.

L’offerta di acquisto dovrà essere depositata, con le modalità sottoindicate, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 luglio 2026 (antecedente a quello della vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L’offerta di 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 ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. 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. 32/2015, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio pec attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 il Ministero della Giustizia avrà eseguito le formalità di cui all’art. 13 comma 4 D.M. 32/2015).

L’offerta minima di acquisto dovrà essere pari ad euro 96.750,00, ovvero il 75% del prezzo base, e non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 del prezzo base stabilito nel presente avviso.

L’offerta di acquisto presentata è irrevocabile; essa non dà diritto all’acquisto, rimanendo alla facoltà del Giudice dell’Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell’art. 586 cpc.

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

1) per le persone fisiche: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di residenza; elezione di domicilio in Cuneo ai sensi dell’art. 582 c.p.c., in mancanza della quale le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale. Se 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.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; è possibile escludere il bene dalla comunione legale dei beni purché il coniuge, tramite il partecipante alla vendita telematica, renda la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c., allegandola all’offerta presentata. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite pec da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice

tutelare;

- 2) per le società o enti: ragione sociale e/o denominazione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico;
- 3) ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura di esecuzione immobiliare;
- 4) l'anno ed il numero di Ruolo Generale dell'esecuzione immobiliare;
- 5) il numero o altro dato identificativo del lotto oggetto di vendita;
- 6) l'indicazione del delegato alla vendita immobiliare;
- 7) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, (prezzo base ridotto di un quarto);
- 9) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 gg. Dall'aggiudicazione);
- 10) l'importo esatto versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto);
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stato accreditato il versamento della cauzione;
- 13) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata o di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'eventuale recapito di telefono cellulare ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta **devono essere allegati:**

- 1) copia del *documento di identità e del codice fiscale dell'offerente* (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità) nonché – se questi è coniugato in regime di comunione legale dei beni – copia del *documento di identità e del codice fiscale del coniuge* (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 2) se l'offerente è persona giuridica la dichiarazione di offerta dovrà essere corredata da certificato aggiornato e rilasciato dall'*Ufficio del Registro delle imprese* (Camera di Commercio) ove risulti l'attuale vigenza della società, il numero di iscrizione ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, copia di un *documento di identità e codice fiscale dell'offerente e copia dell'atto costitutivo e/o altro documento equipollente* attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di *valido documento di identità del procuratore* e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- 3) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno: copia del *documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente* e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del *provvedimento di autorizzazione del Tribunale*;
- 4) la *documentazione attestante il versamento della cauzione* (ovvero 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 stato accreditato

il versamento della cauzione);

- 5) la *richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore)*, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma in ogni caso inderogabilmente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno anche essere pagate le spese a titolo di imposte che sono poste a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 227/2015);
- 6) se l'offerta è formulata da più persone o da una persona per conto di altra, copia della *procura rilasciata (per atto pubblico o scrittura privata autenticata)* dagli altri offerenti o dall'offerente 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 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** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura **"IT 38 O 02008 10290 000107418768 E.I. 92/2025 - TRIBUNALE DI CUNEO"**; tale importo verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 92/2025 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto unico, versamento cauzione", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il giorno precedente all'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 entro l'orario e la data sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e, in caso di plurimi offerenti, al termine della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Bollo

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

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

MODALITA' DI SVOGLIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA ED EVENTUALE GARA TRA OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it gestito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." con sede in Livorno, Via delle Grazie n. 5, iscritto nel Registro dei Gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati per l'udienza di vendita telematica.

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 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 fare luogo ad aggiudicazione qualora:**

- a) nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore 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 (e ciò, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente 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 modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'arco temporale a disposizione, e terminerà alle ore 10:00 del 10 luglio 2026, giorno successivo in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 9 luglio 2026, alle ore 10:00 al 10 luglio 2026, ore 10:00).

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta il rilancio effettuate nel contesto della gara ed al termine della stessa la maggiore offerta formulata.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione redigendo apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base degli elementi di seguito

indicati (in ordine di priorità):

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

Saldo prezzo e imposte

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro e non oltre **90 giorni dall'aggiudicazione**:

- il *residuo prezzo (a saldo)* detratto l'importo già versato come cauzione;
- l'ammontare delle *spese di trasferimento dell'immobile 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; allo stesso modo il delegato potrà richiedere all'aggiudicatario una integrazione).

Il pagamento delle già menzionate somme potrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato **“E.I. n. 92/2025 - Tribunale di Cuneo”, Iban IT3800200810290000107418768**

Se il prezzo non sarà 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 al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Le spese per il 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 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.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile saranno invece a carico della procedura.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario ha la facoltà, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 01.09.1993, n. 385, di subentrare nel contatto 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, 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 (novanta) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.lgs. 01.09.1993, n. 385, versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del già menzionato Istituto per capitale, accessori e spese.

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

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 di versamento.

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

Qualora l'aggiudicatario sarà inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione, mentre il professionista fisserà una nuova vendita.

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

Ai sensi dell'art.585 comma 3 cpc, 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 alla procedura di esecuzione immobiliare. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato.

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 nel termine di dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

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

Assistenza tecnica

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

- numero verde: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti telefonici 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 perizia tecnica e degli allegati;
- l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione.

CONVOCA

Le parti avanti a sé, presso il proprio studio in Cuneo (CN), Via Amedeo Rossi n. 18, per il giorno 9 luglio 2026 ore 10:00, 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 **"IT 38 O 02008 10290 000107418768 E.I. 92/2025 - TRIBUNALE DI CUNEO 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 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 sui giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salva 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 che verrà determinato dal gestore dell'asta, nel termine di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita.

Il pagamento per la pubblicità dovrà essere effettuato, mediante bonifico bancario, in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sul c/c 000000147C00 presso la Cassa di Risparmio di Firenze Agenzia 2, Viale della Libertà, Livorno (LI), codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "spese di pubblicità" e specificazione del numero di procedimento e anno.

Si avvisa il creditore procedente e in subordine gli altri creditori intervenuti che la

pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte; nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, la Società scelta dal delegato per gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., sarà autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza.

Rilevato che, con D.M. in data 5/12/2017, è stata accertata la piena funzionalità del Portale Vendite Pubbliche (PVP), e che dal 20/02/2018 diviene obbligatoria la pubblicazione dell'avviso di vendita sul predetto Portale, come da art. 490 comma 1, cpc, con le modalità infra indicate, detto avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte o della data fissata per la vendita.

Si avvisa il creditore procedente che il contributo alla pubblicazione di € 100,00 oltre ad € 1,00 di accessori dovrà essere versato per ogni esperimento di vendita, a pena di estinzione della procedura, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine di 60 gg. prima della vendita.

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 in Cuneo.

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

Maggiori informazioni verranno fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal Professionista delegato (cellulare: [347-7752125](tel:347-7752125) / e-mail: cristinalicciardello06@gmail.com)

Il deposito telematico del presente atto ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Cuneo, 4 maggio 2026

Il Professionista delegato
avv. Cristina Licciardello