

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Procedura esecutiva R.G. Es. n. 2/2025**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Maurizio Massimo Demarchi, dottore commercialista con studio in Cuneo, largo Garibaldi n. 5 - delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 2/2025, giusta ordinanza emessa dal G.E. dottoressa Roberta Bonaudi

**AVVISA**

che il giorno di **giovedì 10 settembre 2026 ore 10,30** procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., **con modalità telematica sincrona**, del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO**  
**In Comune di Borgo san Dalmazzo (CN),**

**Descrizione ed estremi catastali**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in zona periferica del concentrico di Borgo San Dalmazzo, inseriti in zona residenziale. Più precisamente trattasi di una villetta unifamiliare a schiera con relative pertinenze (cantine, autorimessa, giardino esclusivo), collegata sul lato sud ad altra villetta.

Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale Via Monte Matto n. 13 ed attraverso il giardino di proprietà esclusiva si accede al piano terreno del fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, ed un piano interrato.

Il piano terreno è costituito da ingresso nel soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre alla scala interna per l'accesso ai piani superiore ed inferiore.

Dal disimpegno della scala per il piano interrato si accede anche ad altro locale ottenuto mediante la chiusura del porticato posto sul lato sud dell'abitazione (di collegamento con la villetta adiacente), in cui trova dimora la caldaia. **In merito a quest'ultimo locale si rimanda ad una attenta lettura del paragrafo relativo alla conformità urbanistica.**

Esternamente sono presenti un porticato sul lato est a copertura della zona ingresso, ed un porticato sul lato nord con accesso dalla cucina.

Il giardino di pertinenza esclusiva è presente a 3 lati, ma sul lato nord, al piano interrato, l'autorimessa si spinge sino a confine.

Al piano primo sono presenti n.2 camere, disimpegno, bagno e locale sottotetto non abitabile, oltre a n.2 balconi di pertinenza.

Al piano interrato sono presenti locale tavernetta, lavanderia, cantina, sgombero, ed autorimessa con accesso carraio mediante rampa posta sul lato nord della proprietà, con accesso diretto da Via Monte Matto. L'autorimessa, comunicante internamente con il locale tavernetta, è dotata di portone automatico con apertura a libro.

Quanto precede è accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Borgo san Dalmazzo come segue:

Foglio 13, particella 883, subalterno 3, A/2 di classe 4, vani 8, superficie catastale totale 192 mq. Escluse aree scoperte 192 mq, rendita catastale € 826,33.

### **Coerenze**

a nord: altra unità immobiliare fg.13 mapp.886;

ad est: Via Monte Matto;

a sud: altra unità immobiliare (villetta a schiera in aderenza) fg.13 mapp.883 (come il fabbricato oggetto di perizia);

a ovest: altre unità immobiliari fg.13 mappali 585 e 412.

### **Stato di possesso**

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

### **Situazione urbanistica/edilizia**

#### **Titoli edilizi reperiti e difformità sul piano urbanistico/strutturale**

Per quanto riguarda il fabbricato abitativo nel suo complesso sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n.111/92 (pratica edilizia numero 338/92) in data 02/11/1992;

-Concessione edilizia n.50/94 (pratica edilizia numero 115/94) in data 21/04/1994, costituente voltura e contestuale variante in corso d'opera alla precedente c.e. 111/92;

- Autorizzazione n.123/94 (pratica edilizia numero 283/94) in data 28/09/1994, per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia;

- Abitabilità rilasciata con provvedimento in data 16/11/1995, protocollo n.16119 con decorrenza dal 22/09/1995.

Lo stato autorizzato è quello definito dagli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n.50/94 in voltura e contestuale variante in corso d'opera alla conc. edilizia originaria n.111/92.

**Dal raffronto tra gli elaborati autorizzati di cui sopra, ed il rilievo metrico dei locali effettuato durante il sopralluogo, emergono le difformità che vengono di seguito evidenziate:**

#### **PIANTA PIANO INTERRATO.**

- Si rilevano alcune lievi differenze nelle posizione di alcuni tramezzi ed aperture; queste differenze possono essere considerate "tolleranze costruttive".

- Si rileva inoltre una maggior ampiezza interna del locale autorimessa (circa 40 cm). E' plausibile che in fase di realizzazione del fabbricato, la parete lato nord dell'autorimessa, prevista a ridosso del confine con altra proprietà, sia stata leggermente spostata per essere correttamente realizzata a confine, senza rispettare le misure architettoniche interne, probabilmente non conformi con le misure reali del lotto.

Tale differenza costituisce però difformità, e comporta un aumento della superficie e del volume del fabbricato.

#### **PIANTA PIANO TERRENO.**

- Il porticato sul lato sud, a confine ed in aderenza con fabbricato di altra proprietà, nel progetto autorizzato era previsto aperto sui lati est ed ovest; nello stato di fatto è invece stato chiuso mediante l'installazione di vetrate, ricavando così un locale adibito ad abitazione. Il locale è comunicante con l'interno dell'abitazione attraverso l'apertura di una porta (non prevista nel progetto

autorizzato) nel muro perimetrale in corrispondenza del pianerottolo del vano scala per il piano interrato.

Al suo interno, come già scritto in precedenza, trova dimora la caldaia.

La chiusura del porticato costituisce un considerevole aumento volumetrico e la sua regolarizzazione dovrà essere attentamente valutata.

- Si rilevano inoltre alcune lievi differenze interne nella posizione di alcuni tramezzi ed aperture, da considerarsi come tolleranze esecutive: in particolare la porta tra cucina e soggiorno risulta realizzata in posizione completamente differente rispetto al progetto autorizzato, il disimpegno di accesso alla scala per il piano interrato risulta tramezzato in modo differente rispetto al progetto autorizzato.

#### **PIANTA PIANO PRIMO.**

- Il locale sottotetto non abitabile è a tutti gli effetti una camera da letto, con finiture complete come gli altri locali di abitazione (impianti, palchetto, ecc.).

Inoltre nello stesso locale si riscontra anche la presenza di una finestra a raso tetto (velux) e di una finestra sulla parete perimetrale lato est, entrambe non autorizzate.

Queste differenze costituiscono di fatto difformità, e necessitano di sanatoria.

Anche l'eventuale regolarizzazione del locale sottotetto come locale di abitazione comporterebbe un aumento volumetrico.

Pertanto occorrerà valutare attentamente l'impostazione e la fattibilità di questa eventuale sanatoria.

#### **PROSPETTI**

- Negli elaborati di progetto autorizzati si riscontra che tutte le aperture esterne erano previste con parte superiore ad arco; nello stato di fatto invece tutte le aperture esterne presentano architrave a piattabanda.

- nel progetto autorizzato, sul prospetto est, la falda del porticato antistante l'ingresso era prevista complanare e collegata al porticato del lato sud (sulla parte sinistra del prospetto est), ed alla pensilina del lato nord (sulla parte destra del prospetto est). Allo stato attuale invece la falda del porticato antistante l'ingresso è scollegata dalle coperture laterali; ciò è anche dovuto al fatto che è stata realizzata ad una quota differente rispetto alle altre, e pertanto esecutivamente non poteva essere collegata.

- la chiusura del porticato sul lato sud (descritto nel paragrafo relativo al piano terreno) oltre che aumento volumetrico non autorizzato, costituisce anche difformità prospettica riguardante i prospetti est ed ovest.

- nello stato di fatto, al primo piano sul prospetto est, è presente una finestra prospiciente il vano scala incolonnata ad altra finestra simile al piano terreno, non rappresentata negli elaborati progettuali.

- le finestre a filo tetto e la finestra sul lato ovest non autorizzate presenti nel locale sottotetto non abitabile, costituiscono altresì difformità prospettica.

#### **CONCLUSIONI**

Si può affermare che la sanabilità delle difformità riscontrate è vincolata, oltre alle verifiche circa le conformità urbanistiche previste dalla normativa, anche alla completa verifica della volumetria esistente dell'intero compendio.

Occorrerà anche valutare con l'ufficio tecnico del Comune di Borgo San Dalmazzo se sia necessario procedere contestualmente con la sanatoria dal punto di vista strutturale viste le modifiche della copertura sul lato est.

Tali verifiche tecniche non sono facilmente eseguibili senza un completo rilievo del fabbricato con successiva restituzione grafica accurata, ed elaborazione della pratica completa di sanatoria completa, il cui esito sarebbe certo solamente in seguito ad istruttoria completa da parte del Comune.

Inoltre alcune difformità, leggasi ad esempio la chiusura del locale porticato al

piano terreno, potrebbero rivelarsi economicamente troppo onerose al punto tale da prevederne la rimozione in alternativa alla loro regolarizzazione.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in particolare il tecnico incaricato, nella propria relazione evidenzia che: *"il locale ricavato sotto il porticato sul lato sud (lato in aderenza con altra villetta) non è rappresentato nella planimetria catastale stessa.*

*Si ritiene inoltre meritevole segnalare anche i seguenti aspetti:*

- *l'autorimessa risulta censita in unica unità immobiliare (A/2) insieme all'abitazione, secondo le modalità previste dalla normativa catastale all'epoca della presentazione (12/10/1994);*
- *nell'elaborato planimetrico dell'intero mappale 883 non è rappresentato il fabbricato oggetto di procedura; analogamente, l'immobile non è indicato nemmeno nell'elenco subalterni."*

**Rimarranno interamente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario tutti i costi, le spese, gli oneri, le imposte, tasse ed eventuali sanzioni inerenti e conseguenti la regolarizzazione sia sul piano urbanistico/edilizio che catastale dell'immobile in vendita.**

### **Certificazioni energetiche**

- La certificazione energetica verrà predisposta a cura e spese della procedura entro il termine di legge per l'emissione del decreto di trasferimento.

### **Altre certificazioni**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE:**

Il lotto unico viene posto in vendita al **prezzo base di Euro 286.000,00;**

**(offerta minima<sup>1</sup> Euro 214.500,00)**

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in **Euro 2.500,00.**

Con riferimento all'offerta minima si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, i) nel caso di unica offerta, 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; ii) 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;

---

<sup>1</sup> **ex art.571 secondo comma c.p.c**

Tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia depositata dal perito incaricato geom. Giovanni Becchio di Centallo in data 29.07.2025 consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (altresì visualizzabile su [www.tribunale.cuneo.it](http://www.tribunale.cuneo.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia. Si invita a prendere attenta visione dell'elaborato peritale in tutte le sue parti.

\*\*\* \*\*

### **Custodia e visita dei beni**

Custode dei beni è stato nominato Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto: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*).

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. **Ogni costo ed onere inerente e conseguente, di qualsiasi natura, resterà integralmente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con l'eccezione delle trascrizioni successive al pignoramento che, sebbene prive di efficacia, permarranno.

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 2 disp. att. c.c. 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".

Si rimanda alla relazione di stima allegata al presente avviso e pubblicata sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), che dovrà essere consultata dall'offerente.

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 (art. 560 comma 6), 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 potrà 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'art 605 e sg c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 c.p.c.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente in modalità telematica, **entro e non oltre le ore 12.00 di mercoledì 9 settembre 2026.**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore all'offerta minima;
- c) gli estremi del bonifico bancario avente causale "versamento cauzione esecuzione 2/2025" (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione sul conto corrente intestato all'esecuzione 2/2025 il cui **codice IBAN è il seguente: IT52Q0200810290000107441067. Si rammenta che la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e l'accredito dovrà risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;**
- d) l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digital" 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";
- e) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- f) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
  - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (mobile e, se esistente, fisso), indirizzo PEC, nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza oppure da permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);

- per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo PEC.
- g) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- h) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.
- i) quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.
- l) 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.

**L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.**

Gli interessati potranno depositare l'offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e 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](mailto: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.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nell'ora e nel giorno d'anzì indicato il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

In caso di unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base ed in assenza di istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti connessi telematicamente - sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente), pronunciando

l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. La gara verrà disposta anche in caso di più offerte tutte inferiori rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi 2 minuti dall'ultimo rilancio.

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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato 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 alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che 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 unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri dianzi esposti.

In presenza di istanze di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

#### **PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO**

L'eventuale IVA, le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione (il pagamento anticipato rispetto alla scadenza del suddetto termine massimo, consentirà all'aggiudicatario di vedere anticipata l'emissione del decreto di trasferimento e di ottenere più celermente il trasferimento della proprietà).

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., 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.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a versare al Professionista Delegato, esclusivamente sul c/c della procedura, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario, avendone diritto, comunichi di volersi avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa" depositando apposita richiesta/dichiarazione sottoscritta in originale), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal Delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

**I due versamenti – saldo del prezzo e fondo per le spese di aggiudicazione/trasferimento – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal professionista delegato.**

#### **CONVOCA**

fin d'ora le parti - per il caso in cui non pervengano 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 domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

#### **FA PRESENTE**

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

#### **DA' ATTO**

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);  
che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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 procedente);  
che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;  
che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://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 procedente);

#### **ORDINA**

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.** sul c/c 000000147C00 presso CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE, Ag. 2, Viale Della Libertà, Livorno – **Iban IT 66 J 06160 13902 000000147C00**), con causale "spese di pubblicità" e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell'anno del

procedimento.

**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 del dott. Maurizio Massimo Demarchi in Cuneo, largo Garibaldi n. 5, tel. 0171.67259 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](mailto: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 alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.**

\*\*\*

*Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.5*

Cuneo, li 4 giugno 2026

il professionista delegato  
dott. Maurizio Massimo Demarchi  
