

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 23/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Elena SALVATICO, con studio in Cuneo, C.so Nizza, n. 11, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo ex art. 591 bis c.p.c. in data 27/06/2024 comunicata in data 1/07/2024 nel procedimento esecutivo n. 23/2024 R.G.E. Tribunale di Cuneo

**AVVISA**

che il giorno **20 OTTOBRE 2026 alle ore 10,00**, presso il proprio studio in Cuneo, C.so Nizza n. 11, **procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia in atti, a cui integralmente si fa riferimento, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e s.s. modifiche:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà per 1/1 di:

**BENE N. 1: nel Comune di Carrù (CN), Via delle Scuole Medie n. 5, scala C, Interno E, LABORATORIO** posto al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di un locale per attività, un ufficio, un ufficio/magazzino, un disimpegno ed un bagno, accessibile da vano scala condominiale.

COERENZE: L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, vuoto su area comune, vano scala comune, alloggio interno F e vuoto su area Comune, appartamento interno D scala B.

DATI CATASTALI: Comune di Carrù (Cn), Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 56, Categoria C3, superficie 92 mq., rendita 119,30 €, piano 2.

**BENE N. 2: nel Comune di Carrù (CN), Via delle Scuole Medie n. 5, scala C, Interno 40, piano S1 CANTINA** posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composta di unico locale, accessibile dal disimpegno/corridoio condominiale,

COERENZE: L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, corridoio condominiale, cantina interno 42, vuoto su area Comune e cantina interno 40.

DATI CATASTALI: Comune di Carrù, Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 44, Categoria C2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita 4,39 €, piano S1

**BENE N. 3: nel Comune di Carrù (CN), Via delle Scuole Medie n. 5, scala C, Interno 22, piano S1 GARAGE** posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile da cortile/area di manovra esterno condominiale.

COERENZE: L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, muro perimetrale mappale 19 e 228, area comune, autorimessa interno 21 e area di manovra comune.

DATI CATASTALI: Comune di Carrù, Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 47, Categoria C6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq., rendita 72,51 €, piano S1

**INTESTAZIONE CATASTALE** dei beni oggetto del lotto: Proprietà per 1/1 in capo all'esecutata.

**PROVENIENZA:** Atto notaio Vincenzo PITINO in data 01/02/2011 repertorio n. 10797 raccolta n. 6671, trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 18/02/2011; Registro generale n. 1277, Registro particolare n. 981.

**STATO POSSESSO DEGLI IMMOBILI:** i beni in oggetto alla data del sopralluogo sono risultati OCCUPATI da terzi in forza di contratto di locazione opponibile registrato a Mondovì in data 27/11/2018, scadenza contratto: 31/10/2024, scadenza disdetta: 31/10/2029, rilascio: 31/10/2030. Canone di locazione mensile: € 300,00

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

**Regolarità edilizia**

**BENE N. 1:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

Relativamente alla unità in oggetto:

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in sanatoria (SCIA) prot. n. 6284 del 12/07/2018 per lievi difformità interne delle tramezze e della posizione delle finestrate.

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) prot. n. 6579 del 20/07/2018 per mutamento della destinazione d'uso da abitazione a laboratorio con opere interne.

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

**D** Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (Classe G)

**J** Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**K** Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

**L** Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi.

**BENE N.2:**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- 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.

In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi.

Nel progetto originale, il piano sotterraneo era interamente adibito a rimesse alle quali si accedeva dall'interno del fabbricato a mezzo di un corridoio posto in corrispondenza del muro perimetrale (controterra) del lato SUD.

In fase di realizzazione, le autorimesse sono state modificate nella lunghezza ed il corridoio di disimpegno è stato traslato in corrispondenza della pilastratura interna, consentendo di realizzare i locali cantina addossati alla parete SUD.

Al fine di regolarizzare il tutto, occorrerà presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria non singolarmente ma bensì come intero edificio, essendo gli "abusi" riguardanti anche le parti comuni e non esclusivamente le singole proprietà.

Relativamente alla quantificazione delle spese di regolarizzazione, risulta alquanto arduo stabilirne l'importo, essendo necessari accertamenti molto più approfonditi che riguardano l'intero complesso condominiale e non solo le unità prese in esame dalla presente relazione.

Al fine di applicare una decurtazione al valore dell'immobile si presume che il costo della sanatoria, si possa quantificare mediamente in circa € 2.000,00 ad unità immobiliare.

**BENE N. 3:**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi. Durante il confronto tra la situazione autorizzata e quella esistente, si è riscontrato la presenza di una finestra ricavata sulla parete EST non indicata negli elaborati grafici. Al fine di sanare la situazione, occorrerà inoltrare idonea pratica Edilizia (SCIA) con corresponsione della sanzione dovuta. L'importo per la regolarizzazione dell'abuso, si può quantificare in circa € 2.000,00 comprensivo di Oneri sanzionatori, diritti Comunali e spese tecniche.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

. **BENE n. 1:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ma non con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i dati catastali riportati nel periodo dal 26/04/2024 ad oggi sono stati modificati nella categoria, consistenza e nella rendita rispetto a quanto in banca dati precedentemente, a seguito della Variazione protocollo CN 0082296 in atti dal 26/04/2024, eseguita dal C.T.U. per regolarizzare la corrispondenza della planimetria catastale con l'esistente (variazione di destinazione d'uso).

. **BENE n. 2:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

. **BENE n. 3:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**STATO CONSERVATIVO:** Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:**

. **BENE N. 1:** Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.530,00

Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (laboratorio) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 55,98 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.

In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che all'appartamento in oggetto, competono:

-millesimi generali di proprietà 55,98

-millesimi riscaldamento quota fissa (30% delle spese totali) 56,28 a cui va aggiunta la quota a consumo (70% delle spese totali) da rapportare dal consumo effettivo.

-millesimi esercizio ordinario ascensore 203,19

-millesimi esercizio straordinario ascensore 55,98

-millesimi acqua calda sanitaria secondo consumo contabilizzato con contatore.

Le spese rimaste insolte a carico della proprietà ammontano ad Euro 103,52 relative al saldo della gestione 2022/2023 ed Euro 530,00 relative alle rate del bilancio preventivo 2023/2024 (queste ultime potrebbero variare in fase di redazione del bilancio consuntivo 2023/2024). Risultano inoltre insolte le spese ordinarie della gestione 2023/2024 di competenza del locatario, pari ad Euro 1.450,00 (queste ultime potrebbero variare in fase di redazione del bilancio consuntivo 2023/2024)

. **BENE N. 2:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (cantina) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 0,49 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.

In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che alla cantina in oggetto, competono: millesimi generali di proprietà 0,49

. **BENE n. 3:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (rimessa) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 3,04 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per

legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.

In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che alla rimessa in oggetto, competono: millesimi generali di proprietà 3,04

PARTI COMUNI: Risulta comune all'appartamento tutto quanto riportato e puntualizzato nel regolamento di condominio allegato alla presente, ed allegato al Rogito Notaio Per Paolo Padovani del 25/11/1978 repertorio n. 2979/1800 ed in particolare: il suolo su cui sorge l'edificio e tutto il sito intorno ad esso, le fondazioni, muri maestri, il tetto, le scale, corridoio disimpegno cantina ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Ed inoltre le opere di installazione, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e godimento comune, le fognature, i pozzi e pozzetti di decantazione, gli impianti per il gas e per l'acqua potabile, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione; le canne delle spazzature, le canne dei camini e di sfiato esistenti nei muri in comune, anche se servono all'uso e godimento dei singoli condomini; l'impianto di riscaldamento a termosifone fino alla caldaia ed il bruciatore a nafta automatico, cisterna in lamiera di ferro interrata all'esterno, tubazioni correnti nelle cantine e nei muri comuni. fino all'attacco dei radiatori nei singoli alloggi, locale caldaia, vaschetta di alimentazione e tubazione nel sottotetto.

Risulta comune alla cantina ed al garage tutto quanto riportato e puntualizzato nel regolamento di condominio allegato alla presente, ed allegato al Rogito Notaio Per Paolo Padovani del 25/11/1978 repertorio n.2979/1800 come già evidenziato per il l'appartamento/laboratorio

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVILI:

L'unità immobiliare, la cantina ed il garage sono stati trasferiti con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, in particolare si evidenzia la servitù attiva di passaggio contenuta nel regolamento di condominio allegato al rogito Notaio Padovani del 25/11/1978 repertorio 2979 fascicolo 1800, registrato a Mondovì il 11/12/1978 art.6653 n. 7611, nonché nel rogito Notaio Pittaluga del 16/11/1976 repertorio 38641 registrato a Mondovì il 07/12/1976 n. 2975 vol.355 ed ivi trascritto il 15/12/1976 art. 5877 num. 6860. In particolare, a favore del fabbricato condominiale, è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sul contiguo terreno ai tempi adibito a strada privata (via Scuole Medie), con modalità fissate dal Comune di Carrù a cui si sarebbe dovuta trasferire la proprietà.

Si richiama integralmente la perizia redatta dal Consulente Tecnico del Giudice Geom. Daniele ROSSO in atti, consultabile sul sito del gestore e agli indirizzi [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Gli immobili sono ceduti a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come da perizia del C.T.U. Geom. Daniele ROSSO.

Il valore del LOTTO UNICO stimato nella relazione del C.T.U. è di Euro 110.500,00.

**CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA :**

**A) La vendita avrà luogo in un LOTTO UNICO.**

**B) Il prezzo base è fissato in Euro 43.725,00 (euro quarantatremilasettecentoventicinque//00) per il lotto unico.**

L'**offerta minima**, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ ), è pari ad Euro 32.794,00 (euro trentaduemilasettecentonovantaquattro//00). Offerte inferiori all'offerta minima non saranno ritenute efficaci.

Il **rilancio minimo** in caso di gara tra più offerenti è fissato in Euro 2.000,00 (euro duemila//00).

Si precisa che - in fase di presentazione dell'offerta e/o di rilancio in aumento in caso di gara - non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

C) Ogni offerente dovrà depositare unitamente alla domanda di partecipazione anche una somma pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di **cauzione**.

**Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario di riferimento della procedura esecutiva** avente le seguenti coordinate bancarie: conto corrente intestato a E.I. 23/2024, acceso presso **UNICREDIT S.p.a., Agenzia di Cuneo Piazza Galimberti, CODICE IBAN: IT48H0200810290000107184896**

Il bonifico dovrà riportare come causale la dicitura "*Es. 23/2024 RGE lotto unico versamento cauzione*".

L'accredito della somma a titolo di cauzione dovrà pervenire sul conto corrente intestato alla procedura entro e non oltre le ore 11,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile ed inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

L'offerente deve procedere altresì al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo dovrà essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*" (con carta di credito o bonifico bancario), seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>

Qualora l'offerente, ricorrendone i presupposti, rifiuti l'acquisto, la cauzione verrà trattenuta dalla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per l'addebito del versamento della cauzione, il cui codice IBAN l'offerente avrà cura di indicare con esattezza nei dati richiesti in sede di redazione della domanda di partecipazione alla vendita.

#### **D) Modalità di partecipazione alla vendita:**

Le offerte di acquisto possono essere presentate solo con modalità telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e secondo le istruzioni ivi contenute, nel rispetto degli artt. 12 e segg. Del D.M. 26.02.2015 n. 32.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le **offerte irrevocabili di acquisto** esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma in questo caso solo per persona da nominare), a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo

web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro e non oltre le ore 11,00 del giorno 19 OTTOBRE 2026**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

**E) L’offerta di acquisto presentata deve contenere:**

- I dati identificativi del soggetto offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio ex art. 174 disp. att. c.p.c.. Nel caso di società od altro ente occorrerà indicare la ragione sociale, il codice fiscale e la P.IVA, la sede sociale. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati identificativi (cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, domicilio) del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica) da un esercente la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta (o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- L’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura

- L’anno e il numero di ruolo generale della procedura

- Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l’offerta (ad es. lotto unico)

- L'indicazione del referente della procedura
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% del prezzo base
- Il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non sarà soggetto a sospensione feriale)
- L'importo versato a titolo di cauzione
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata pagata ed addebitata la somma oggetto del bonifico di corresponsione della cauzione
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**F) All'offerta dovranno essere ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- Copia (fronte e retro) del documento d'identità e copia (fronte e retro) del codice fiscale del soggetto offerente
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche la copia (fronte e retro) della carta di identità e la copia (fronte e retro) del codice fiscale del coniuge e/o la dichiarazione ex art. 179 c.c.
- In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante e dovrà essere allegata – oltre alla copia della carta di identità e la copia del codice fiscale del legale rappresentante – anche la visura camerale aggiornata rilasciata dalla competente Camera di Commercio dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e/o la procura notarile che attribuisce i poteri alla persona fisica offerente
- Se il soggetto offerente è minorenne, occorrerà allegare la copia (fronte e retro) del documento d'identità e la copia (fronte e retro) del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare (che dovrà essere consegnato in copia conforme nel caso di aggiudicazione unitamente al versamento del prezzo)
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, occorrerà allegare la copia (fronte e retro) del documento d'identità e la copia (fronte e retro) del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare (che dovranno essere consegnati in copia conforme nel caso di aggiudicazione unitamente al versamento del prezzo)
- Se l'offerta è formulata da più persone, occorrerà allegare la copia (fronte-retro) della carta di identità e la copia (fronte-retro) del codice fiscale di tutti gli offerenti, nonché copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- In ogni caso, è necessario allegare la documentazione attestante il versamento tramite bonifico sul conto corrente bancario della procedura dell'importo della cauzione; con la precisazione che dalla copia della contabile di avvenuto bonifico

allegata dovrà leggersi il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma inderogabilmente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015)  
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. (e meglio sotto precisato).

### **G) Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

Allo stesso modo si procederà con gara telematica tra gli offerenti in presenza di due o più offerte valide di identico importo.

La gara tra gli offerenti avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche e previa verifica sull’ammissibilità delle offerte ricevute.

L’offerta dichiarata ammissibile consente all’offerente che l’ha presentata di partecipare alla gara, fermo restando che ogni offerente ammesso alla gara sarà poi libero di partecipare o meno.

La gara terminerà alle ore 11,00 (ore undici) del giorno in cui è iniziata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di ulteriori 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di fare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma solo per un massimo di 12 prolungamenti, e quindi, per un totale di 2 ore.

Il giorno della scadenza della gara, la professionista delegata procederà all’aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del saldo
- a parità di tutte le sovra condizioni, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

**H)** L'offerta presentata è irrevocabile, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, si avverte che ci si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: - nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene a prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; - nel caso siano state presentate più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Si richiama il contenuto dell'art. 573 c.p.c. al quale si rimanda.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, diritti inerenti, comunione e compartecipazioni ed in particolare sotto l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento di Condominio del fabbricato, ove esistente, compendiate l'unità immobiliare oggetto di vendita, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate nel presente avviso di vendita.

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, sussistendone i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, che non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 co. 2 disp. att. c.c.: "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 avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui*

l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 co. 6 c.p.c..

#### **I) Pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento della proprietà**

L'aggiudicatario dovrà corrispondere, mediante bonifico sul conto corrente bancario della procedura, **il saldo del prezzo** - risultante dal prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione - nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente e, quindi, entro e non oltre lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà corrispondere con separato bonifico da effettuarsi sul conto della procedura, l'ammontare delle **spese di trasferimento della proprietà** 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, salvo integrazione in caso di necessità.

Le predette spese per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita) sono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale differenza tra quanto effettivamente speso e quanto versato dall'aggiudicatario a tale titolo sarà restituita dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà.

Con l'avvertimento che – ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. - se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone una nuova vendita a cura del professionista delegato. Se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita così disposta, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

***Qualora sussistano le condizioni per ritenere che nella procedura esecutiva sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario*** l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, dovrà versare, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini), direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e nella misura che sarà quantificata dalla professionista delegata.

L'eventuale residuo del prezzo, unitamente alla somma dovuta a titolo di spese di trasferimento (pari al 10% del prezzo di acquisto nell'ipotesi di prima casa di abitazione e al 15% del prezzo di acquisto in tutti gli altri casi, salvo conguaglio), dovranno essere versati sul conto corrente intestato alla procedura entro e non oltre lo stesso termine.

A tale fine, la professionista delegata invita fin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fare pervenire al proprio indirizzo P.E.C., entro 5 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, 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 in favore del Creditore Fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione alla professionista delegata.

**Qualora nella procedura sia stato azionato un credito fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario purchè entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario accreditato sul conto corrente bancario della procedura E.I. 23/2024; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si segnala all'aggiudicatario che eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito che concede il mutuo e/o finanziamento oppure le eventuali contestazioni dello stesso calcolo 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 e comunque nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Si segnala inoltre che l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

\*

**La pubblicità** legale e commerciale sarà effettuata a spese del creditore procedente a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., ovvero mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);
- pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati.
- 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;

\*

La professionista delegata

**Avvisa il creditore procedente:**

- che, in caso di mancato pagamento (a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, codice IBAN: IT48H0200810290000107184896) delle somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il termine di 60 giorni prima della vendita, il G.E. dovrà dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva ex art. 631 bis c.p.c..
- che dovrà provvedere ad anticipare e quindi corrispondere le somme necessarie per la pubblicità di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c. e – se richiesta in tempo utile dal medesimo creditore procedente - anche della pubblicità straordinaria di cui al comma 3 dell'art. 490 c.p.c.; la predetta pubblicità verrà effettuata tramite Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (Cod. Fisc. e P.IVA= 01301540496) nel termine di giorni 15 successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società: indicare nome del gestore, n° conto corrente, istituto

bancario di appoggio, IBAN, con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale, numero e anno del procedimento. Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari ove non sia stata onorata la fattura relativa a quelli già svolti.  
- che dovrà provvedere ad anticipare e quindi corrispondere le somme necessarie per la gestione della vendita telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (Cod. Fisc. e P.IVA= 01301540496)

\*\*\*

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegata Avv. Elena SALVATICO presso il suo studio in Cuneo (CN) C.so Nizza, 11 (Tel.: 0171.692463; Fax: 0171.697728).

\*\*\*

**VISITE DEL BENE:** Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo), oppure rivolgendosi direttamente al Custode “IFIR Piemonte – Istituto Vendite Giudiziarie Srl” con sede in Torino (To) C.so Francia n. 81 – C.F. e P.Iva 02258790019 e presente presso il Tribunale di Cuneo (tel. 01711873923, e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it)), al quale rivolgersi anche per maggiori informazioni (email: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – Tel.: 011.4731714).

**ASSISTENZA TECNICA: per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione,** è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:  
numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; centralino: 0586/20141; email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) con orario dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica.

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

Cuneo, li 20 Luglio 2026

La Professionista Delegata

Avv. Elena SALVATICO

