

**Avv. Manuela Luciano**  
Corso Nizza n. 48  
12100 CUNEO (CN)  
Tel. 0171/692307

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Procedura esecutiva R.G. Es. n. 90/2025**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Manuela Luciano  
con studio in Cuneo, Corso Nizza n. 48  
delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 90/2025 giusta  
ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi con ordinanza del 26-29.06.2026

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 del seguente bene immobile:

**LOTTO 1**

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Caraglio (CN), Via Bra n.4, così descritto nella  
perizia di stima redatta dal geom. Cristiano Naglieri in data 10/05/2026:

edificio indipendente realizzato negli anni 1971-1972, situato nella zona prossima al centro  
storico di Caraglio, ma di urbanizzazione più recente.

In particolare si tratta di piena proprietà di due unità a destinazione residenziale complete di  
cantine e locale autorimessa (attualmente adibito a tavernetta), magazzino, portico e area  
verde.

**DATI CATASTALI**

**Catasto fabbricati del Comune di Caraglio – piena proprietà**

- Foglio 36 numero 559, subalterno 2, cat. A/7, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 600,38,  
Via Bra n.4, piani S1-1-2.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 4, cat. C/6, cl. 5, consistenza 19 mq, rendita € 108,92,  
Via Bra n.4, piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 6, cat. A/3, cl. 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 66,62,  
Via Bra n.4, piano S1-T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 16, cat. C/7, cl. 2, consistenza 10 mq, rendita € 2,84, Via  
Bra n.4, piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 17, cat. C/2, cl. 3, consistenza 29 mq., rendita € 52,42,  
Via Bra n.4, piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 10, cat. F/1, consistenza 84 mq, Via Bra n.4, piano T.

**Catasto Fabbricati del Comune di Caraglio – intestazione parziale ½ (come di seguito  
meglio indicato)**

- Foglio 36 numero 559, subalterno 13, cat. C/7, cl.2, consistenza 7 mq, rendita € 1,99, Via  
Bra n.4, piano T

**Unità immobiliare sub. 2 (abitazione):** L'unità si articola su tre livelli (sotterraneo, primo e  
secondo sottotetto) ed è così composta:

- Piano sotterraneo: locale cantina con accesso dal vano scala e dal disimpegno comune;
- Piano Primo: cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, scala di collegamento interna e due  
balconi posti sui prospetti est e nord-ovest;
- Piano Secondo (sottotetto): tre camere da letto, servizio igienico, scala interna di  
collegamento e disimpegno, oltre a un lungo balcone sul fronte nord.

Caratteristiche costruttive e impianti:

le pavimentazioni del sub. 2 sono realizzate in parquet a listoni, ad eccezione della cucina dove sono posate piastrelle in ceramica e della cantina che si presenta con il battuto grezzo in cemento. La scala interna è in legno con rivestimento in moquette. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (comune con il sub.6) con caldaia alimentata a metano e terminali di emissione a radiatori. Per quanto concerne la dotazione impiantistica, i componenti risultano installati sottotraccia; non è stata reperita la documentazione tecnica comprovante la conformità alla normativa vigente. Tuttavia, da un esame visivo, gli impianti non evidenziano interventi di rifacimento recenti e l'intero lotto si presenta in buono stato manutentivo.

Si rimanda a quanto precisato nella Sezione "Regolarità/difformità urbanistiche e catastali" e al contenuto della perizia redatta dal geom. Cristiano Naglieri.

**Unità immobiliare sub. 6 (abitazione monocalera):** L'unità si sviluppa ai piani Sotterraneo e terreno, composta da:

- Piano Sotterraneo: locale cantina accessibile dal vano scala comune e locale tecnico (centrale termica asservita anche all'abitazione monocalera sub. 2) ricavato nel sottoscala;
  - Piano Terreno: camera con servizio igienico e piccolo ingresso indipendente dal porticato comune. Si segnala che l'unità risulta internamente comunicante con il limitrofo subalterno 4.
- Caratteristiche costruttive e impianti: la pavimentazione del sub. 6 è realizzata in pvc effetto legno nella camera e in piastrelle ceramiche nel bagno mentre la cantina si presenta con il battuto grezzo in cemento.

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a metano comune con il subalterno 2 e da radiatori in alluminio presenti nella monocalera e nel bagno.

**Unità immobiliare sub. 4 (Autorimessa):** Trattasi di locale originariamente destinato ad autorimessa posto al piano terreno. Allo stato attuale, l'unità risulta trasformata in locale "tavernetta", costituendo *de facto* un'unica unità abitativa con il subalterno 6, al quale è collegata tramite apertura interna. Sul punto si rimanda a quanto precisato nella Sezione "Regolarità/difformità urbanistiche e catastali" e al contenuto della perizia redatta dal geom. Cristiano Naglieri.

Caratteristiche costruttive e impianti: la pavimentazione del sub. 4 è realizzata in pvc effetto legno;

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera;

Sono presenti radiatori in alluminio collegati all'impianto di riscaldamento comune ai subalterni 2 e 6.

**Unità immobiliare subalterno 16 – Portico (già area urbana sub. 11):** Posto al piano terreno, in aderenza al magazzino (sub. 17), il manufatto costituisce porzione di un più ampio fabbricato edificato in confine di proprietà. La struttura è composta da pilastri in calcestruzzo e copertura in legno. Si rileva che l'opera è stata realizzata in assenza di titoli autorizzativi su un'area censita catastalmente come F/1 (area urbana) di 11 mq.

Sul punto si rimanda a quanto precisato nella Sezione "Regolarità/difformità urbanistiche e catastali" e al contenuto della perizia redatta dal geom. Cristiano Naglieri.

L'immobile è privo di tamponamenti perimetrali, serramenti e impianti; la pavimentazione è in masselli autobloccanti di cemento, posati in continuità con la superficie del cortile comune.

**Unità immobiliare subalterno 17 – Magazzino (già sub. 14):** Ubicato al piano terreno, si compone di un unico vano con accesso carraio dal cortile comune.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è rifinito in battuto di cemento.

L'accesso è garantito da una porta basculante in lamiera verniciata.

L'unità è dotata esclusivamente di impianto elettrico.

Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Si rimanda a quanto precisato nella Sezione "Regolarità/difformità urbanistiche e catastali" e

al contenuto della perizia redatta dal geom. Cristiano Naglieri.

### **Area Esclusiva subalterno 10**

Trattasi di una porzione di terreno, utilizzata quale area, verde situata nell'angolo nord-est della particella n. 559. Il perimetro è delimitato dal muro di recinzione, dal forno comune (sub. 13) e, per un tratto, da una siepe vegetale

### **Parti Comuni e Diritti:**

gli immobili che costituiscono il LOTTO 1, godono dei diritti di comproprietà sul cortile sub.7 e sul portico-vano scala-disimpegno sub.8, censiti come Beni Comuni Non Censibili (BCNC) e la quota di 1/2 del manufatto adibito a forno subalterno 13 indicato nell'atto di provenienza del 1999 (rogito Not. Martinelli) come "comune", e accatastato dal 1998 al F.36 n.559 sub.13 categoria C/7 -tettoia- di mq 7 con intestazione pro quota ai proprietari delle abitazioni principali.

Per ogni migliore chiarimento si rimanda a quanto precisato nell'elaborato peritale redatto dal geom. Cristiano Naglieri.

### **COERENZE**

- SUB. 2- ABITAZIONE: vuoto sul cortile comune sui lati ovest, nord ed est, vano scala comune e sub.3 a sud;
- SUB. 2- CANTINA: terrapieno a nord ed ovest, corridoio comune ad est, cantina sub.3 a sud;
- SUB. 4- AUTORIMESSA: cortile comune sui lati nord ed est, sub.6 a sud, porticato comune a sud e ovest;
- SUB. 6- ABITAZIONE: cortile comune ad est, vano scala comune a sud, porticato comune ad ovest, autorimessa (tavernetta) sub.4 a nord;
- SUB. 6- CANTINA: terrapieno ad est e sud, cantina sub.3 ad ovest, cantina sub.5 e corridoio comune a nord;
- SUB. 6- CENTRALE TERMICA: terrapieno a nord ed est, scala e disimpegno comune a sud ed ovest, cantina sub.5 a sud.
- SUB. 16- PORTICO: magazzino sub.17 a sud, cortile comune sub.7 ad ovest, porzione di portico sub.12 a nord (censito come area urbana), mappale F.36 n.786 ad est;
- SUB. 17- MAGAZZINO, il mappale F.36 n.406 a sud, il magazzino sub.15 ad ovest, il cortile comune sub.7 ed il portico sub.16 a nord, il mappale F.36 n.786 ad est;
- SUB. 10-AREA VERDE, il forno comune sub.13 ed il cortile comune sub.7 ad est, il cortile comune sub.7 ad ovest, il mappale F.36 n.558 a nord, il mappale F.36 n.786 ad est.

### **CONDOMINIO**

Il perito precisa che dalle risultanze fornite dall'esecutato, la gestione delle spese comuni dei fabbricati viene regolato autonomamente dai due proprietari con il versamento di una cifra annua di € 1.000,00 pro capite.

### **VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Gravami giuridici: il Perito non ha rilevato formalità, vincoli o oneri che rimarranno opponibili all'acquirente dopo la vendita.
- Oneri economici: il Perito ha stimato costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica pari a € 5.000,00, come meglio dettagliato nella sezione "Regolarità/difformità urbanistiche e catastali" di cui si invita all'esame in ogni sua parte.

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili individuati catastalmente al F.36 n.559 sub.2 e al F.36 n.559 sub.6 risultano dotati di certificazione del 22/05/2026. Entrambi gli edifici risultano in classe G.

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo effettuato dal Perito gli immobili risultavano posseduti ed utilizzati dal debitore quale abitazione principale con locali accessori.

### **PROVENIENZA**

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Martinelli Massimo del 08/07/1999, repertorio n.123891 e raccolta n.17906, trascritto a Cuneo il 10/07/1999, reg. generale 7529 e particolare 5944, per la quota di 1/1, relativamente ai beni in Caraglio distinti al catasto fabbricati come F.36 n.557 sub.1 (ora n.559 sub.17) e n.559 sub.2, sub.4, sub.6, sub.10 e sub.11 (ora n.559 sub.16).

Con la comunione sui beni comuni distinti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.7 (cortile), sub.8 (androne e vano scala) e sub.13 (forno).

### **REGOLARITA'/DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

Come precisato dal Perito nell'elaborato, sotto il profilo urbanistico, gli immobili, di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -1-, ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica: RE "aree residenziali esistenti", normata dagli articoli 27 e 44, Tab. RE delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Caraglio.

Vincoli: l'area è soggetta a vincoli di natura geologi-tecnici, normati dagli art. 16 e 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. Vigente di Caraglio.

In seguito alla verifica effettuata dal perito, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Licenza di Costruzione n.61 del 03/06/1970 per la "costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione":

-Certificato di Abitabilità rilasciato il 12/01/1972:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione d'archivio, sono emerse alcune difformità consistenti, principalmente, in una diversa configurazione planimetrica nella sagoma del fabbricato principale, in una differente distribuzione degli spazi interni nell'alloggio sub. 2, oltre al mutamento di destinazione d'uso del sub. 4 al piano terreno, attualmente utilizzato impropriamente come locale tavernetta anziché autorimessa.

Anche il magazzino sub.17 è stato realizzato con una sagoma planimetrica non perfettamente coincidente con il progetto licenziato e con un'altezza utile inferiore a quella autorizzata.

Il portico sub.16 invece risulta privo di titolo abilitativo.

Le succitate irregolarità a parere del perito risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo originale ai sensi dell'art. 36 bis del dpr 380/2001, (Testo Unico Edilizia), con presenza altresì di difformità identificabili quali "tolleranze esecutive" come specificato dall'art. 34 bis del D.P.R. stesso.

Per i motivi sopracitati il Perito ritiene congruo ipotizzare la necessità di provvedere alla sanatoria degli immobili ponendo a carico dell'assegnatario un onere quantificato in €5.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche, sanzioni e/o oblazioni, diritti di segreteria;
- versamento oneri urbanistici.

Per quanto riguarda l'autorimessa sub.4, attualmente utilizzata come tavernetta, il Perito prevede un ripristino della situazione autorizzata, con l'eliminazione degli arredi e dell'impianto di riscaldamento, senza esecuzione di opere edilizie e senza versamento di oneri o tributi.

L'eventuale sanatoria del portico sub.16, edificato in totale assenza del titolo abilitativo, a parere del Perito può essere quantificata in una cifra di circa € 2.500,00. A tale proposito il Perito ha ritenuto opportuno non considerare il valore del fabbricato, nel valore del Lotto -1-, in quanto equivalente alle spese di regolarizzazione, o qualora non sanabile, dai costi di demolizione.

Il Perito precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati

scrittografici di dettaglio.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Vengono allegate alla perizia lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, oltre a copia delle pratiche edilizie reperite.

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

La vendita con gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015 avverrà alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO 1**

- ☐ Prezzo base: **€ 212.000,00**
- ☐ Offerta minima: **€ 159.000,00**
- ☐ Rilancio minimo in caso di gara: **€ 2.000,00**
- ☐ Termine presentazione offerte telematiche: **entro il 25 novembre 2026 ore 12.00**
- ☐ Data e ora apertura buste telematiche e delibera sulle offerte: **26 novembre 2026 alle ore 15.00** tramite la piattaforma web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (Aste Giudiziarie Inlinea Spa)
- ☐ L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno **26 novembre 2026 alle ore 15.00** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà un giorno dopo **27 novembre 2026 ore 15.00**, salvo autoestensione.
- ☐ IBAN per deposito cauzione: IT 33 U 02008 10290 000107461291 - presso Unicredit Spa filiale di Cuneo indicando come causale: **"LOTTO 1 - versamento cauzione"**
- ☐ Gestore della vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it))

#### **CUSTODIA DEI BENI E POSSIBILITA' DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Custode dei beni è Ifir Piemonte s.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, 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*).

#### **MANTENIMENTO DEL POSSESSO DELLA PARTE ESECUTATA**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc) e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato è 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 sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 ultimo comma cpc.

\*\*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 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".

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25 novembre 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 di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) 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;

d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 od un 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 e recapito telefonico e indirizzo PEC.

e) 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.

f) 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.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

- Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

### **Deposito di offerta telematica**

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, del gestore, 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.

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

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

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato: **IBAN: IT 33 U 02008 10290 000107461291 - presso Unicredit Spa filiale di Cuneo indicando come causale: “LOTTO 1 - versamento cauzione”**. Si rammenta che l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;

- 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 digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
  - 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'offerta presentata in forma telematica - è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

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

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste, pervenute telematicamente.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate 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 presenti – personalmente o telematicamente - sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente e non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; 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 al prezzo 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 (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 la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che **terminerà alle ore 15:00 del giorno 27 novembre 2026.**

**In caso di rilancio presentato nei 10 minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).**

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 del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**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 sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta: se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione (o mancata presenza in studio) 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 esposti.

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento e connesso rimborso spese generali) sono poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando le medesime coordinate bancarie già indicate per il versamento della cauzione, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il delegato fisserà il termine di 90 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà 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.

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.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre 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.

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

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo (90 giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), 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 spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

### **CONVOCA**

fin d'ora le parti avanti a sé, anche in modalità telematica, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, 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 può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

### **DA' ATTO**

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore 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

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 (tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

### **AVVERTE**

Il creditore procedente che il mancato versamento, entro il termine di 60 giorni prima della vendita, 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, il gestore è autorizzato 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 delegato Avv. Manuela Luciano, con Studio in Cuneo, Corso Nizza n. 48 (te. 0171/692307) 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: 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)

\*\*\*

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

Cuneo, 21.09.2026

Il Professionista delegato  
Avv. Manuela Luciano