



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 19/2025 R.G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto avv. Davide DUTTO (C.F. DTTDVD84M10D205Q), professionista delegato, con Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37 (tel. 0171 504917 - cell. 389 9640097 – PEC: avv.dutto.davide@pec.giuffre.it;
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 04.02.2026;
visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.,
in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 19/2025 R.G.ES.:

AVVISA

che il giorno **giovedì 3 dicembre 2026 alle ore 16.00.** presso il proprio Studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 37, procederà, alla presenza del professionista delegato e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015 alla

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

delle seguenti unità immobiliari:

Lotto 1

**Piena proprietà in Comune di Piasco (CN)
Via Provinciale Sampeyre n. 26 così identificato:**

Bene 1: Abitazione residenziale, al piano secondo, composta da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo.

Bene 2: area urbana al piano terra.

**Al prezzo base di euro € 38.720,00
(euro trentottomilasettecentoventi/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): euro 29.040,00
(euro ventinovemilaquaranta/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importo con decimali

Descrizione:

L'abitazione residenziale, al piano secondo, è composta da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo.

Fa parte di un piccolo fabbricato residenziale composto da tre unità abitative, un'autorimessa e due locali di deposito. Si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; è presente un bagno completo di tutti gli accessori.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e dotati di tapparelle.

L'impianto elettrico è presente ma, essendo risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile è privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento non è in funzione.

L'accesso avviene dal vano scala comune. Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture di pavimentazione dell'atrio e del vano scala condominiale sono in marmo e le pareti sono tinteggiate; la porta d'ingresso è in metallo.

L'area urbana, sita al piano terreno, invece, in parte è adibita a verde ed in parte è costituita da un battuto che è utilizzato come parcheggio esclusivo e/o area di manovra. La proprietà è sita in zona urbana del Comune di Piasco e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune.

Dati catastali

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Piasco (CN) come segue:

- bene n. 1: **Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 16, categoria A2, classe 1, consistenza 5,5, superficie catastale 129 mq, rendita euro 267,01, piano 2;**
- bene n. 2: **Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 12, categoria F1, superficie catastale 150 mq**

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui al bene 1 corrisponde alla planimetria catastale esistente a seguito di Variazione Catastale del 24/07/2025 protocollo n. CNO168744/2025 per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Coerenze

I confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

Bene 1: sotto altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 6; ai lati affaccio su cortile comune f. 10 n. 379 sub. 9 (a due lati), altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 10; sopra il cielo.

Bene 2: l'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: altre u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 9, 11, 14 e mappale 4.

Consistenza

Il bene n. 1 ha una consistenza di 129 mq di superficie convenzionale complessa;

il bene n. 2 ha una consistenza di 150 mq di superficie convenzionale complessa.

Parti comuni

Il bene n. 1 ha come parte comune il cortile comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 9 nonché il vano scala comune censito al Catasto

Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 10.

Il bene n. 2 ha come parte comune il cortile comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 9.

Stato di occupazione

L'immobile n. 1 risulta occupato senza titolo.

Il bene n. 2 risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

Il bene n. 1 e il bene n. 2 rientrano nella Parte H Aree agricole e parte HI Aree agricole inedificabili.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piasco è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 33-67-R del 16-11-1967;
- Licenza di Costruzione n. 19-68-R del 26-07-1968.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano delle opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale del 30/06/2014; la difformità consiste nel cambio di destinazione d'uso da solaio a soggiorno al piano secondo.

Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica edilizia. Il costo totale stimato da sostenere è di € 5.500,00; tale importo è comprensivo di spese tecniche, diritti, oblazione e oneri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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.

Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2025 100537 0067 del 29/07/2025, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 332,26 kWh/m2anno, valido fino al 29/07/2035.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/2, con atto di compravendita, rogito Notaio Bonanno di Saluzzo (CN), in data 03.12.2003 - Rep. 43311 trascritto a Saluzzo in data 24.12.2003 ai n.ri 9164/6683 e, successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Rocca di Saluzzo (CN), in data 30.01.2006 - Rep. 124847 trascritto a Saluzzo in data 24.02.2016 ai n.ri 1209/936.

Lotto 2

**Piena proprietà in Comune di Piasco (CN)
Via Provinciale Sampeyre n. 26 così identificato:**

Cantina ubicata a Piasco (CN) - Via Provinciale Sampeyre n. 26, piano 1S

**Al prezzo base di euro € 2.112,00
(euro duemilacentododici/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): euro 1.584,00
(euro millecinquecentottantaquattro/00)**

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importo con decimali

Descrizione:

Come da perizia, trattasi di cantina composta da un unico locale, sita al piano primo sotterraneo, facente parte di un piccolo fabbricato residenziale composto da tre unità abitative, un'autorimessa e due locali di deposito. Si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura, le pareti interne sono intonacate, il pavimento è in battuto di cemento, la porta di ingresso all'unità immobiliare è in metallo. L'infisso esterno è in metallo con vetro semplice.

Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture di pavimentazione dell'atrio e del vano scala condominiale sono in marmo e le pareti sono tinteggiate, la porta d'ingresso è in metallo. L'accesso avviene dal vano scala comune.

La proprietà è sita in zona urbana del Comune di Piasco e dista circa 2 km dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune.

Dati catastali

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Piasco (CN) come segue:

- **Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 17, categoria C2, classe 1, consistenza 17, superficie catastale 22 mq, rendita 17,56 €, piano S1**

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui al bene 1 corrisponde alla planimetria catastale esistente a seguito di Variazione Catastale del 24/07/2025 protocollo n. CN0168744/2025 per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Coerenze

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati terrapieno; altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub 10 e 18; sopra altra u.i.u.f. 10 n. 379 sub. 6.

Consistenza

L'unità immobiliare ha una consistenza di 22 mq di superficie convenzionale complessiva

Parti comuni

L'immobile ha in comune il cortile censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 9 nonché il vano scala comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 10.

Stato di occupazione

Le unità immobiliari risultano essere occupate.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

L'immobile rientra nella Parte H Aree agricole e parte HI Aree agricole inedificabili. Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piasco è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 33-67-R del 16-11-1967;
- Licenza di Costruzione n. 19-68-R del 26-07-1968.

Dal sopralluogo effettuato non si riscontrano opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/2, con atto di compravendita, rogito Notaio Bonanno di Saluzzo (CN), in data 03.12.2003 - Rep. 43311 trascritto a Saluzzo in data 24.12.2003 ai n.ri 9164/6683 e, successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Rocca di Saluzzo (CN), in data 30.01.2006 - Rep. 124847 trascritto a Saluzzo in data 24.02.2016 ai n.ri 1209/936.

Lotto 3

**Piena proprietà in Comune di Piasco (CN)
Via Provinciale Sampeyre n. 26 così identificato:**

Bene n. 4: Abitazione residenziale, al piano terreno, composta da tre unità abitative, un'autorimessa e due locali di deposito.

Bene n. 5: autorimessa al piano terra.

**Al prezzo base di euro € 24.896,00
(euro ventiquattromilaottocentonovantasei/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): euro 18.672,00
(euro diciottomilaseicentosettantadue/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importo con decimali

Descrizione:

Come da perizia, l'abitazione al piano terreno (bene n. 4), fa parte di un piccolo fabbricato residenziale composto da tre unità abitative, un'autorimessa e due locali deposito. È così composto: cucina, soggiorno, due camere, bagno e due disimpegni al piano terra.

Si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; è presente un piccolo bagno. La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

L'impianto elettrico è presente ma, essendo risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile è privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento non è in funzione.

Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture di pavimentazione dell'atrio e del vano scala condominiale sono in marmo e le pareti sono tinteggiate; la porta d'ingresso è in metallo. L'accesso avviene dal vano scala comune.

L'autorimessa, sita al piano terra (bene n. 5), è composta da un unico locale e fa parte

di un piccolo fabbricato residenziale composto da tre unità abitative, un'autorimessa e due locali di deposito. Si presenta in normali condizioni di manutenzione e stativa, la struttura portante è in cemento armato.

Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture di pavimentazione dell'atrio e del vano scala condominiale sono in marmo e le pareti sono tinteggiate; la porta d'ingresso è in metallo.

La proprietà è sita in zona urbana del Comune di Piasco e dista circa 2 km dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune.

Dati catastali

I beni risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Piasco (CN) come segue:

Bene n. 4: Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 18, cat. A2, classe 1, consistenza 5, superficie catastale 101 mq, rendita euro 242,73, piano T

Bene n. 5: Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 19, cat. C6, classe 1, consistenza 38, superficie catastale 46 mq, rendita euro 52,99, piano T

Corrispondenza catastale

Per entrambi i beni, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui al bene 1 corrisponde alla planimetria catastale esistente a seguito di Variazione Catastale del 24/07/2025 protocollo n. CNO168744/2025 per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che il subalterno 19 deriva dalla fusione dei subalterni n. 4 e 13.

Coerenze

I confini dell'unità immobiliare risultano essere i seguenti:

Bene n. 4: sotto la terra, ai lati altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 9 (a due lati), 19 e 10; sopra altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 6.

Bene n. 5: l'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra, ai lati altra u.i.u. f. 10 n. 379 sub. 9 (a due lati), 11, 5 e 18; sopra il cielo.

Consistenza

Il bene n. 4 ha una consistenza di 86,00 mq di superficie netta e 101,00 mq di superficie lorda.

Il bene n. 5 ha una consistenza di 38,00 mq di superficie netta e di 46,00 mq di superficie lorda.

Parti comuni

Il bene n. 4 ha come parte comune il cortile comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 9 nonché il vano scala comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 10.

Il bene n. 5 ha come parte comune il cortile comune censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 379, subalterno 9.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

L'immobile rientra nella Parte H Aree agricole e parte HI Aree agricole inedificabili. Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piasco è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 33-67-R del 16-11-1967;
- Licenza di Costruzione n. 19-68-R del 26-07-1968.

Dal sopralluogo effettuato, relativamente al bene n. 4, si riscontrano delle opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale del 30/06/2014; la difformità consiste nella realizzazione delle tramezzature al piano terreno e nel cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica edilizia. Il costo totale stimato da sostenere è di € 9.000,00; tale importo è comprensivo di spese tecniche, diritti, oblazione e oneri.

Quanto invece al bene n. 5, da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piasco è stato riscontrato che è presente il seguente provvedimento amministrativo e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 22-57 del 22-11-1957.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano delle opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale del 30/06/2014; la difformità consiste nel cambio di destinazione d'uso da tettoia ad autorimessa al piano terreno. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica edilizia. Il costo totale stimato da sostenere è di € 4.000,00; tale importo è comprensivo di spese tecniche, diritti, oblazione e oneri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2025 100537 0068 del 29/07/2025, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 451,79 kWh/m2anno, valido fino al 29/07/2035.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/2, con atto di compravendita, rogito Notaio Bonanno di Saluzzo (CN), in data 03.12.2003 - Rep. 43311 trascritto a Saluzzo in data 24.12.2003 ai n.ri 9164/6683 e, successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Rocca di Saluzzo (CN), in data 30.01.2006 - Rep. 124847 trascritto a Saluzzo in data 24.02.2016 ai n.ri 1209/936 .

Lotto 4

**Piena proprietà in Comune di Piasco (CN)
Via Provinciale Sampeyre n. 26 così identificato:**

Fabbricato ad uso agricolo, composto da due corpi di fabbrica e precisamente: stalla con tettoia/fienile e tettoia al piano terreno

**Al prezzo base di euro € 71.936,00
(euro settantunomilanovecentotrentasei/00)
Offerta minima (75% del prezzo base): euro 53.952,00**

(euro cinquantatremilanovecentocinquantadue/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importo con decimali

Descrizione:

Come da perizia, il fabbricato principale è destinato a stalla ed è in coerenza con la tettoia-fienile; si presenta in buone condizioni strutturali e di manutenzione; la struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati con tamponature in mattoni; il tetto è costituito da solaio in laterocemento; il manto di copertura è in tegole; il pavimento è in battuto di cemento. Il fabbricato secondario destinato a tettoia, coerente il subalterno 3 di proprietà di terzi, è in precarie condizioni strutturali e di manutenzione. Per questo motivo non è stata calcolata ai fini della stima, anche perché non risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico (fabbricato abusivo da demolire).

Dati catastali

I beni risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Piasco (CN) come segue:

Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 758, subalterno 2, cat. D10, rendita 1922,00 €, piano T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Coerenze

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra, ai lati f. 10 n. 758 sub 3, mappali 762, 792, 793, 556 e strada comunale Via Vecchia Valle Varaita, sopra il cielo.

Consistenza

Il bene ha una consistenza di 545,00 mq di superficie netta e 592,00 mq di superficie lorda.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Normativa urbanistica e titoli abilitativi

L'immobile rientra nella Parte H Aree agricole.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piasco è stato riscontrato che è presente il seguente provvedimento amministrativo e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 437 del 11/07/1979.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano delle opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale del 30/06/2014. La piccola tettoia coerente il subalterno 3 risulta abusiva. Si stimano in € 6.000,00 i costi di pratica edilizia,

variazione catastale e demolizione (compreso carico, trasporto e smaltimento in discarica).

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/2, con atto di compravendita, rogito Notaio Bonanno di Saluzzo (CN), in data 03.12.2003 - Rep. 43311 trascritto a Saluzzo in data 24.12.2003 ai n.ri 9164/6683 e, successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Rocca di Saluzzo (CN), in data 30.01.2006 - Rep. 124847 trascritto a Saluzzo in data 24.02.2016 ai n.ri 1209/936.

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubblichegiustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si richiama la perizia agli atti e si invitano gli interessati a prenderne visione.

Custode

Per visionare gli immobili, gli interessati possono rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.: 011-4731714. fax: 011-4730562) c/o il Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Corso Bonelli n. 5 (tel.: 0171/1873923, @mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it). Gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto "Prenota visita".

Condizioni della vendita

La vendita avrà numero 4 LOTTI.

**Il PREZZO BASE per il lotto 1 è fissato in euro 38.720,00 (euro trentottomilasettecentoventi/00) Offerta minima (75% del prezzo base): euro 29.040,00 (euro ventinovemilaquaranta/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Il PREZZO BASE per il lotto 2 è fissato in euro 2.112,00 (euro duemilacentododici/00) Offerta minima (75% del prezzo base): euro 1.584,00 (euro millecinquecentottantaquattro/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Il PREZZO BASE per il lotto 3 è fissato in euro 24.896,00 (euro ventiquattromilaottocentonovantasei/00) Offerta minima (75% del prezzo base): euro 18.672,00 (euro diciottomilaseicentosettantadue/00)
Rilancio minimo di gara: € 500,00**

Il PREZZO BASE per il lotto 4 è fissato in euro 71.936,00 (euro settantunomilanovecentotrentasei/00) Offerta minima (75% del prezzo base): euro 53.952,00

Rilancio minimo di gara: € 500,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno 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 o 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.

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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento salvo quanto previsto dal nono comma del medesimo articolo.

Presentazione delle offerte di acquisto

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 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. 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 sottoindicate, **entro le ore 12.00 del giorno 2 dicembre 2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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**, ovverosia 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 (questa 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). Non saranno efficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nel presente avviso: **l'offerta minima di acquisto dovrà pertanto essere pari ad euro 29.040,00 per il LOTTO 1; euro 1.584,00 per il LOTTO 2; euro 18.672,00 per il LOTTO 3 ed euro 53.952,00 per il LOTTO 4.**

Offerta di acquisto

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio del soggetto offerente. Qualora il medesimo 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; in tal caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. **Se l'offerente è minorenn**e, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, 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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cuneo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. n. 19/2025);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato avv. Davide Dutto);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (3 dicembre 2026 ore 16.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non 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 addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento /segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è 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 prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è in interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e 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;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, sul conto corrente bancario intestato a **E.I. Tribunale di Cuneo n. 19/2025 IT98J0200810290000107409762**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 19/2025 R.G.E. Trib. Cuneo, lotto n. 1 (ovvero lotto n. 2 o 3 o 4), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno 2 dicembre 2026.

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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 avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Bollo

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

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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>.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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 sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno autonomamente 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, **e terminerà alle ore 15.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata (la gara avrà la durata di un giorno, dal 03.12.2026 ore 16:00 al 04.12.2026 ore 16:00).**

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed, al termine, la maggior offerta formulata.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il saldo del prezzo di acquisto, detratta la cauzione versata, nonché una somma pari al 15% del prezzo di acquisto (10% nell'ipotesi di prima casa di abitazione), salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà, mediante distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 19/2025 IT98J0200810290000107409762.**

Le spese di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario riguardano l'imposta di registro, l'Iva ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione: la differenza tra quanto effettivamente speso e la somma versata sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui sia stato attivato un **credito derivante da mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli interessi e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

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

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

Ai fini di cui sopra, il delegato invita sin d'ora l'Istituto di Credito Fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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

Qualora l'aggiudicatario sia inadempiente, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

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 assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 19/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno depositate nel fascicolo telematico ovvero presentate presso lo Studio del professionista delegato entro il termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c., Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nel presente avviso come prezzo base, sarà fissato congruo termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Cuneo (CN) Corso Nizza n. 37, **per il giorno 3 dicembre 2026, ore 16.00**, in esito all'esame delle eventuali offerte, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

ORDINA

al creditore procedente e in subordine ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo:
- di versare sul conto corrente intestato alla procedura **E.I. Tribunale di Cuneo n. 19/2025 IT98J0200810290000107409762** il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di **€ 100,00 per ogni lotto posto in vendita** (oltre accessori pari ad € 1,00) quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito e che **l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è causa di estinzione del processo esecutivo** ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- di comunicare se intende avvalersi della pubblicità della vendita su giornali e periodici, quanto prima possibile e comunque entro 60 giorni prima della vendita. Si precisa che in caso affermativo e salvo diversa indicazione lo standard prescelto sarà il numero 1 e che in difetto, si procederà con la sola pubblicazione telematica;

- di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI

RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) – Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147Coo, con causale: “SPESE DI PUBBLICITA” e specificazione di NUMERO DEL PROCEDIMENTO e ANNO.

Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del professionista delegato, ove sopra.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel.: 0171.504719– Cell.: 3899640097).

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

Cuneo, 2 ottobre 2026

Il Professionista delegato
avv. Davide Dutto