S T U D I O L E G A L E
Avv. ANDREA ACCAMO
Via Carassone n. 6 – 12084 Mondovì (Cn)
E-mail: andrea.accamo@gmail.com
PEC: andrea.accamo@pec.it
C.F. CCMNDR77S30C589Q
P.IVA: 03924850047
****

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

*****

Il sottoscritto avv. Andrea Accamo, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare RG 60/2025 giusta nomina del G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi in data 12.06.2026,

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027, alle ore 10,00**, presso il proprio studio in Mondovì, Via Carassone n. 6, si procederà alla vendita senza incanto, **con modalità telematica sincrona mista**, tramite il gestore www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Prezzo base € 187.500,00

Offerta minima € 140.625,00

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00

In comune di **Borgo San Dalmazzo** (CN), Via Tesoriere n. 98, fabbricato indipendente di due piani con giardino di pertinenza totalmente recintato di circa mq 900, così composto: a piano terreno cucina, soggiorno, camera, bagno, scala interna di collegamento al piano superiore, disimpegno, ripostiglio, centrale termica, ripostiglio sottoscala e due porticati esterni; a piano primo disimpegno, cinque camere, bagno, balcone e veranda (superficie lorda complessiva mq 270). E' presente nell'angolo nord est dell'area esterna piccola tettoia in ferro utilizzata a ricovero attrezzi.

La proprietà è gravata da servitù passiva di passaggio a favore di terzi, consistente in stradina inerbita lungo il lato sud larga circa m 3 esterna al muro di recinzione, utilizzata da terzi per accesso a fondi ubicati ad est dell'immobile pignorato.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati [a seguito pratica Docfa del 31/1/17 prot. CN0229206 per fusione, diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione, con cui sono stati soppressi gli originari subalterni 8 e 9 e creato l'attuale e successiva pratica di variazione Docfa

del 11/2/26 prot. CN0036972 per esatta rappresentazione grafica] al Foglio 9 – mappale 404 – subalterno 10 – via Tesoriere n. 98, p. T-1 – cat. A/7 – classe 1 – vani 10 – RC 903,80
L'area di pertinenza è censita a Catasto Terreni al Foglio 9 – mappale 404 – ente urbano di are 10.96.
L'immobile risulta utilizzato da parte esecutata ed è posto alle seguenti coerenze: a ovest via Tesoriere, a nord particella 1627, a est terreno particella 189 e a sud terreno particella 1748.

Regolarità Edilizia

Gli immobili ricadono nel PRGC in Zona E2 – aree agricole di rispetto degli abitati o unitario.
Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1.9.67 con Licenza di Costruzione n. 25 del 26/4/67 e Licenza di Costruzione n. 49 del 31/8/67 in variante alla precedente. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi: Licenza di Costruzione n. 127 del 25/9/67 in variante alle Licenze n. 12 (non reperita) e 49; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 267 del 28/3/89 a seguito pratica di condono n. 186 per trasformazione di locale di sgombero a piano terreno in locali abitabili, con successiva autorizzazione all'Abitabilità degli stessi; Permesso di Costruire n. 68 del 1/9/2016 per opere interne e Accertamento di Conformità; Comunicazione Inizio Lavori per intervento di attività edilizia libera del 10/10/2016, Pratica n. 132/2016 per interventi di manutenzione straordinaria; Comunicazione Inizio Lavori per intervento di attività edilizia libera del 11/1/2017, Pratica n. 2/2017 in variante alla precedente per interventi di manutenzione straordinaria; Comunicazione Fine Lavori presentata il 9/6/2017.
Gli immobili presentano lievi difformità consistenti in apertura di una porta nel muro esterno del piano primo comunicante con la veranda, nonché nello spessore e posizione dei tramezzi del vano scala; il tutto regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo (costo preventivato in perizia circa € 5.000,00 comprensivo di costi e prestazioni professionali).
Si evidenzia che l'altezza del piano terreno rilevata dal consulente tecnico (m 2.55) non coincide con quella indicata erroneamente nella tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 267/89, ma è di fatto legittimata dalla Dichiarazione Sostitutiva di atto di notorietà allegata alla sanatoria stessa, come confermato dal referente tecnico comunale.
La tettoia presente nel giardino è totalmente abusiva e dovrà essere rimossa (costo preventivato in perizia circa € 2.500,00).

***** ***** *****

I beni di cui sopra sono messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano meglio descritti nella relazione peritale e relativi allegati - cui si rinvia, e che dovrà

essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it e www.giustizia.piemonte.it.

***** ***** *****

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l. (presso il Tribunale Civile di Cuneo in via Bonelli n. 5), cui gli interessati potranno rivolgersi per eventuali visite all'immobile (e-mail 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*).

***** ***** *****

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 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 seguenti c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 c.p.c.

***** ***** *****

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12 gennaio 2027**:

1. **Cartacea**, in busta chiusa, da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, avv. Andrea Accamo, in Mondovì, Via Carassone n. 6.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del professionista delegato, la data della vendita e le generalità di chi materialmente provvede al deposito.

L'offerta in bollo (attualmente € 16,00), a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario (Tribunale di Cuneo), del nominativo del professionista delegato (avv. Andrea Accamo), del numero di ruolo generale della procedura (n. 60/2025 R.G. ES.), della data e dell'ora della vendita (13.01.2027 - ore 10.00) nonché del lotto per il quale si intende concorrere;
- le complete generalità dell'offerente, e precisamente: per le *persone fisiche* nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e e-mail; per le *persone giuridiche* ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione al

registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico e e-mail;

l'offerente persona fisica dovrà allegare copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale; se cittadino straniero non residente in Italia dovrà allegare copia del permesso di soggiorno in corso di validità e, se privo di codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015; se coniugato dovrà allegare estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, copia documento di identità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne alla domanda dovranno essere allegati copia documento di identità e codice fiscale sia del minore sia di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché copia provvedimento giudiziale di autorizzazione; se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia documento di identità e codice fiscale suoi e di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché provvedimenti giudiziali di nomina e autorizzativo.

l'offerente persona giuridica dovrà allegare visura camerale in corso di validità ovvero procura o atto di nomina che giustifichino i poteri;

- l'offerta di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sovra indicato (pertanto non inferiore all' "offerta minima"), l'importo versato a titolo di cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) – con indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, nonché del codice IBAN del conto su cui è stata addebitata la relativa somma – ed il termine per il versamento del saldo prezzo (comunque non superiore a novanta giorni);
- il versamento della cauzione dovrà essere effettuato (e dovrà risultare accreditato entro il termine di presentazione dell'offerta) tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a E.I. 60/2025 TRIBUNALE DI CUNEO, IBAN IT 87 S 02008 46482 000107456327, con causale "versamento cauzione lotto unico"; alla domanda dovrà essere allegata copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione, con indicazione del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

2. **Telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) oppure, previa registrazione, dal Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) , 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 dovrà essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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, dovrà 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 dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015, e precisamente:

- dati identificativi dell'offerente (con tutti i requisiti sovra indicati per l'offerta presentata con modalità cartacea);
- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e nominativo professionista delegato;
- anno e numero di ruolo generale della procedura;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- numero identificativo del lotto per il quale si intende concorrere;
- prezzo offerto (non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) e termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a novanta giorni);
- data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la relativa somma;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del

D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, di quello di cui al successivo comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M.

La cauzione dovrà essere versata con le stesse modalità ed entro lo stesso termine sovra indicati per l'offerta in modalità cartacea.

Sempre entro il termine per la presentazione dell'offerta, e salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, l'offerente dovrà provvedere con modalità telematica – 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" – al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00).

All'offerta presentata con modalità telematica dovranno essere allegati – in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine – tutti i documenti sovra indicati per quella depositata con modalità cartacea, oltre alla contabile di avvenuto pagamento del bollo.

Quando l'offerta è presentata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al titolare della casella di posta elettronica certificata che provvede alla trasmissione.

***** ***** *****

L'offerta, sia essa presentata con modalità cartacea ovvero telematica, è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con le eccezioni ivi previste.

***** ***** *****

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 13 GENNAIO 2027, alle ore 10.00, presso lo studio del professionista delegato, avv. Andrea Accamo, in Mondovì, Carassone n. 6, si procederà all'apertura delle buste cartacee e/o telematiche, all'esame delle varie offerte e alle successive deliberazioni.

Coloro che avranno presentato l'offerta con modalità cartacea parteciperanno comparendo personalmente avanti il professionista delegato, il quale inserirà le loro offerte sulla piattaforma telematica, sì da renderle visibili a coloro che invece avranno presentato offerta con modalità telematica e che con tale stessa modalità parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del sito www.astetelematiche.it tramite le credenziali personali ed in base alle istruzioni che riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte e rese note agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato.

Lo stesso procederà preliminarmente all'esame delle offerte presentate (con modalità cartacea e/o telematica) e all'accertamento della loro ammissibilità.

Nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione.

Ove il prezzo offerto sia inferiore a quello base in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà parimenti all'aggiudicazione, a meno che non si ritenga che esista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove siano pervenute più offerte di cui una almeno pari o superiore al prezzo base d'asta ovvero, in assenza di istanza di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., pari all'offerta minima, la professionista delegata inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara, con modalità telematica sincrona mista, sull'offerta più alta.

Trascorso un minuto dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee, i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti il professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.

Terminate le operazioni di vendita la professionista delegata 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.

***** ***** *****

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario della professionista delegata per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente saranno poste a carico dell'aggiudicatario; saranno invece a carico della procedura le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, quali disposte dal Giudice in sede di decreto di trasferimento.

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine (comunque non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione) indicato nella domanda di partecipazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sovra indicato; nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere corrisposto l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, ed al 15% in tutti gli altri casi (con diritto alla restituzione dell'eventuale differenza dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà ovvero obbligo di integrazione, se necessaria).

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

DISPONE ED AVVISA

fin d'ora che nel caso in cui non siano state presentate 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 istanze di assegnazione, si procederà subito all'audizione delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c., con ribasso del prezzo fino a ¼.

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

che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

che sarà a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

AVVERTE

che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

***** ***** *****

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo Studio dell'avv. Andrea Accamo in Mondovì, Via Carassone n. 6 (tel. 3791285954 email andrea.accamo@gmail.com), 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 potranno contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

***** ***** *****

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

Mondovì, 22 ottobre 2026

Il professionista delegato

avv. Andrea Accamo