



## **TRIBUNALE DI CUNEO**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**Il sottoscritto** **Avv. Roberto Tornavacca**, C.F.: TRN RRT 75L26 F351Z, Professionista Delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* in data 26.05.2022 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo, Dott.ssa Natalia Fiorello, **nella procedura di espropriazione immobiliare n. 115/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **AVVISA**

che **il giorno 08 Aprile 2026, alle ore 10**, presso il proprio studio in Mondovì, Largo Campana n. 2, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con contestuale gara in caso di pluralità di offerenti, dei beni immobili sotto indicati, meglio descritti nella relazione di perizia estimativa in atti, consultabile presso lo studio del Professionista Delegato nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nel rispetto della normativa regolamentare richiamata dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

#### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà (1/1) sulla palazzina ubicata a Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO N. 3**  
Palazzina di tipo residenziale già adibita ad uffici, con pertinenze (cantine, locali di autorimessa, centrale termica non più in uso).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A2.

**Destinazione urbanistica:** IL FABBRICATO RISULTA INSERITO NELLA ZONA "TESSUTI CONSOLIDATI - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" DI CUI ALL'ART. 4.2.6 DELLE VIGENTI N.T.A., il tutto meglio specificato nell'estratto PRGC - Tavola 1C 8 e nell'estratto NTA, allegate alla relazione peritale.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti:**

LE FONDAZIONI SONO IN C.A. (SI PRESUPPONE CON FONDAZIONE CONTINUA E PLINTI ISOLATI) MANCA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA STATICITA' DELL'EDIFICIO, SOGGETTO PER ALTRO A SANATORIA EDILIZIA NEL 2004.

LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN C.A. CON MURATURA PERIMETRALE IN LATERIZIO CASSAVUOTA (NON COIBENTATO)

LE STRUTTURE ORIZZONTALI E DI COPERTURA SONO IN C.A. E LATERIZIO ARMATO (PIGNATTE7TRAVETTI C.A.)

TUTTE LE PARETI SONO INTONACATE ESTERNAMENTE ED INTERNAMENTE; SONO PRESENTI RIVESTIMENTI CERAMICI NEI LOCALI IGIENICO-SANITARI E NELLE CUCINE.

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE DEI PIANI INTERRATI SONO IN CLS, CON ALCUNE PARTI IN CERAMICA DI BASSO PREGIO.

LE PAVIMENTAZIONI DEI PIANI FUORI TERRA SONO IN ELEMENTI CERAMICI.

LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA DEL PIAZZALE DI ACCESSO E' BITUMATA.

GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA, METALLICI (ALLUMINIO E FERRO) CON E SENZA VETROCAMERA, GLI OSCURAMENTI SONO IN TAPPARELLE AVVOLGIBILI IN PVC.

LE SCALE DI COLLEGAMENTO INTERNE SONO IN C.A. CON GRADINI IN LASTRE DI MATERIALE LAPIDEO.

GLI IMPANTI PRINCIPALI SONO PRESENTI, MA NON VERIFICABILI IN QUANTO DISALLACCIATI DALLE FORNITURE.

IL FABBRICATO RISULTA ALLACCIATO ALLA FOGNATURA PUBBLICA.

IL FABBRICATO È DOTATO DI AREA VERDE ESCLUSIVA, PARZIALMENTE PIANTUMATA, IN PESSIME CONDIZIONI MANUTENTIVE.

#### Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

#### **Catasto Fabbricati del Comune di FOSSANO:**

- Foglio 121 – Part. 1001 - Subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 200,00 mq, composto da 9 vani, posto al piano T/S1/S2, - rendita: Euro 813,42;
- Foglio 121 – Part. 1001 - Subalterno 3, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 184 mq, composto da 6,5 vani, posto al piano 2/S1 – rendita: Euro 587,47.

#### Disponibilità del bene

**Il bene immobile risulta libero.**

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Prezzo base:** € 133.618,00 (Euro centotretatremilaseicentodiciotto/00).

**Offerta minima:** € 100.214,00 (Euro centomiladuecentoquattordici/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € 10.021,00 (Euro diecimilaventuno/00), in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00.

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

#### **INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **Coerenze**

EST: STRADA PUBBLICA DENOMINATA VIA SANTO STEFANO - COMUNE DI FOSSANO

NORD: MAPPALE 113 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

OVEST: MAPPALI 475 E 476 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

SUD: MAPPALI 219 E 220 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

##### **Situazione urbanistico-edilizia**

Pratiche edilizie:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO RISULTA ASSEVERATA A SEGUITO DI RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO 2004/74C DEL COMUNE DI FOSSANO.

##### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LE CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE SI INTENDONO COMPRESSE NELLA CITATA PROCEDURA DI CONDONO EDILIZIO 2004/74C DEL COMUNE DI FOSSANO.

L'APE APPARE AL MOMENTO NON NECESSARIA IN QUANTO NON PRESENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO FUNZIONANTE. SI POTRÀ RICHIEDERE PROVVISORIAMENTE CON DURA-

TA ANNUALE; IN CONSIDERAZIONE DELLA PROCEDURA IN ATTO, VERRA' RICHIESTA LA APE SOLO AL MOMENTO DELLA AGGIUDICAZIONE DEL BENE.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE, IN CONSIDERAZIONE DEL PROLUNGATO INUTILIZZO, APPARE MEDIOCRE. SI SEGNALE CHE L'IMPIANTO TERMICO NON E' FUNZIONANTE E CHE LA CALDAIA E BRUCIATORE SONO IN EVIDENTE STATO DI DISUSO.

### **Esistenza di formalità e vincoli sui beni**

Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio alla pag. 8 della relazione di perizia, cui si rimanda.

\* \* \*

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione degli immobili si rinvia alla relazione di perizia estimativa in atti e ai relativi allegati, redatta dall'esperto nominato ex art. 569, primo comma, c.p.c., Arch. Mandrile Luciano, da intendersi qui integralmente richiamata.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA**

La vendita degli immobili avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia), 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](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 edilizio-urbanistica, qualora essi si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o per l'accertamento di conformità mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come integrati dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che presenti domanda di permesso in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In caso contrario, gli immobili dovranno essere rimessi in pristino stato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ovvero, nel caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., potrà essere comminata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il debitore e i suoi familiari non perderanno il possesso dell'immobile e sue pertinenze sino al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 560, comma 10°, c.p.c. nuova formulazione è previsto che: *"L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i*

*beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione”.*

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12.00 del giorno 7 Aprile 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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).**

### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da 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 o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario (ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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 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. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2021 R.E. IMM. al seguente IBAN: IT89R0200846482000106441114; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 115/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., i cui precetti andranno osservati al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

### **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE**

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il Professionista Delegato provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, il Giudice pronuncia il decreto di trasferimento.

## ASSEGNAZIONE A FAVORE DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a favore di un terzo sono esclusivamente a carico del creditore.

## ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

**Si avverte che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:**

- **nel caso di unica offerta**, 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 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 (cioè 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 abilitano 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 12:00 del 09 Aprile 2026.**

**Il giorno della scadenza della gara, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

## FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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. 115/2021 R.E. IMM."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## ONERI FISCALI DERIVANTI DALLA VENDITA

La vendita è soggetta alle imposte di registro, IVA ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELLE ATTIVITA' CONNESSE

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

## CUSTODIA E VISITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Con ordinanza del G.E. è stato nominato custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita dei beni in vendita deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Maggiori informazioni si potranno ottenere dal Custode, IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n. 5, Cuneo (Email: [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it); Tel.:0171-1873923).

## ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre 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
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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.

## ACCETTAZIONE INCONDIZIONATA DEL DISCIPLINARE DI VENDITA E DISPENSA DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

## PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

Mondovì, 03.02.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Tornavacca