

TRIBUNALE DI CUNEO
ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 44/2025 R.G. Es. Imm. – lotti n. 1 e n. 2

**Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis cod. proc. civ.**



Il sottoscritto Lorenzo Braccini, avvocato con Studio in Fossano (CN), via Cavour n. 7, con Cod. Fisc.: BRCLNZ68D27A757K, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Roberta Bonaudi, giusta ordinanza del 16.07.2025, nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 44/2025, a norma dell'art. 490 cod. proc. civ.

AVVISA

che il giorno **17 febbraio 2026, alle ore 10:00**, presso il proprio Studio, sito in Fossano (CN), via Cavour n. 7, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cod. proc. civ., di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene 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 DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ., 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge, e, nel solo caso che l'immobile pignorato o 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 del prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. cod. proc. civ. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile, secondo le disposizioni dell'art. 560 cod. proc. civ. – al quale articolo comunque si rimanda, per il caso di eventuali sue modifiche.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLE RELATIVE "BASI DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) su appartamento ubicato al piano terzo del “Condominio RIEC B”, costituito da ingresso-disimpegno (denominato “soggiorno” sulla planimetria catastale antecedente alla variazione dell’Esperto – cfr. “Situazione urbanistica” *infra*), soggiorno (denominato “camera” sulla planimetria catastale antecedente alla variazione dell’Esperto – cfr. “Situazione urbanistica” *infra*), cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, ripostiglio e due balconi; oltre che su cantina sita al piano terreno del “Condominio RIEC B”, trovantisi nel Comune di Mondovì (CN), c.a.p. 12084, via G.B. Bertone n. 3.

Gli immobili sono raggiungibili sia tramite l'ingresso pedonale posto in corrispondenza di Via Giovanni Battista Bertone, sia dal cortile condominiale, al quale si accede direttamente da Via Bertone tramite Strada del Gius.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati:

- foglio 97, part. 263, sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq. 80, rendita € 499,67, piano T - 3.

Accessibilità: i beni del Lotto 1 sono ubicati nel “Rione Piazza” del Comune di Mondovì, che si trova a circa venti minuti da Cuneo ed è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso il

casello autostradale, nonché dalla stazione ferroviaria della Ferrovia Torino-Savona; la zona è servita da collegamenti di servizio pubblico urbano ed interurbano.

Situazione urbanistica e catastale e Provvedimenti autorizzativi:

Il fabbricato denominato “Condominio RIEC B”, di cui fanno parte le unità immobiliari del Lotto 1, è ubicato nel “Piano Regolatore Generale Vigente – Variante parziale 30” del Comune di Mondovì in Zona BR.II/p – Zona residenziale consolidata di impianto unitario - Insediamenti di edilizia pubblica (Art. 28, Nta.Tab-br2p), nonché nel “Piano Regolatore Generale Adottato – Progetto preliminare” del Comune di Mondovì in Zona BR1 – Aree residenziali consolidate a capacità esaurita (Art. 21 Norme di attuazione) – e si rimanda espressamente a tale normativa locale (riportata testualmente in perizia), al fine di verificarne le relative prescrizioni.

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate di Cuneo, lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità: quanto all'appartamento: realizzazione della finestra del locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata in posizione difforme da quella indicata nella planimetria stessa; le dimensioni della finestra presente nel locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata non soddisfano i requisiti di aero illuminazione previsti dal D.M. 05.07.1975; diversa lunghezza del tramezzo di accesso alla cucina rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale depositata; quanto alla cantina: realizzazione di una finestra che non è indicata nella planimetria catastale depositata.

Le difformità riscontrate sono sanabili, mediante la presentazione di una pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del vigente D.P.R. 6.06.2001, n. 380 e ss.mm. e ii..

La consistenza catastale del subalterno 11 della particella 263 deriva dalla pratica di variazione catastale DO.C.FA. per “Esatto computo consistenza – Esatta rappresentazione grafica”, prot. CN0132577 del 25.06.2025.

Quanto ai provvedimenti autorizzativi: Licenza Edilizia n. 47/24/S rilasciata in data 26.02.1976, con la quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione del complesso residenziale del quale fa parte il “Condominio RIEC B”; Licenza di Abitabilità “Edificio B” n. 1504 rilasciata in data 21.06.1980, per il fabbricato denominato “CONDOMINIO RIEC B”.

L'appartamento è provvisto dell'"Attestato di prestazione energetica" avente codice 2018 107635 0018, emesso in data 22.10.2018, redatto dall'Arch. Carlevaris Emiliano con studio in Villanova Mondovì, valido sino al 22.10.2028.

Provenienze: Atto di compravendita rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 06.12.2018 rep. 51341 racc. 40796, trascritto a Mondovì l'11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9052 Reg. part. 7118.

Atto di Cessione di diritti a titolo oneroso rogito Mazzarella Luigi di Mondovì in data 10.02.2001,
rep. 4866, trascritto a Mondovì il 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234.

Coerenze: quanto all'appartamento: vuoto su area condominiale a due lati, vano scala D, appartamento subalterno 6 ed appartamento subalterno 12; quanto alla cantina: area esterna condominiale, porticato comune, corridoio comune e cantina subalterno 7.

Stato di possesso e disponibilità: l'appartamento e la cantina risultano occupati dall'esecutato.

Oneri condominiali: il bene fa parte del "Condominio RIEC B", dotato di Regolamento condominiale, e i millesimi della proprietà in questione, utilizzati per il riparto delle spese, sono pari a 35,07. Alla data del 18.04.2025 il compendio presenta un debito verso il "Condominio RIEC B" di € 249,05, relativo all'esercizio in corso (dato aggiornato alla redazione della perizia 1°.07.2025 – alla quale si rimanda).

Prezzo base: € 51.750,00 (Euro cinquantunomilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 38.813,00 (Euro trentottomilaottocentotredici/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

con l'avvertimento 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; e qualora, 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.

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.

LOTTO 2

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) su rimessa ubicata al piano terreno del "Condominio RIEC A", scala B interno A24, facente parte del complesso condominiale, sito nel Comune di Mondovì (CN), c.a.p. 12084, via G.B. Bertone n. 12, con accesso dal cortile condominiale accessibile da Via Giovanni Battista Bertone e altezza netta interna di m. 2,67.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati:

- foglio 97, part. 264, sub. 30, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, sup. catastale mq. 17, rendita € 97,61, piano T.

Accessibilità: i beni del Lotto 2 sono ubicati nel “Rione Piazza” del Comune di Mondovì, che si trova a circa venti minuti da Cuneo ed è accessibile attraverso l’Autostrada Torino-Savona attraverso il casello autostradale, nonché dalla stazione ferroviaria della Ferrovia Torino-Savona; la zona è servita da collegamenti di servizio pubblico urbano ed interurbano.

Situazione urbanistica e catastale e Provvedimenti autorizzativi:

Il fabbricato denominato “Condominio RIEC A”, di cui fa parte l’unità immobiliare del lotto 2, è ubicato nel “Piano Regolatore Generale Vigente – Variante parziale 30” del Comune di Mondovì in Zona BR.II/p – Zona residenziale consolidata di impianto unitario - Insediamenti di edilizia pubblica (Art. 28, Nta.Tab-br2p), nonché nel “Piano Regolatore Generale Adottato – Progetto preliminare” del Comune di Mondovì in Zona BR1 – Aree residenziali consolidate a capacità esaurita (Art. 21 Norme di attuazione) – e si rimanda espressamente a tale normativa locale (riportata testualmente in perizia), al fine di verificarne le relative prescrizioni.

Quanto alla rimessa costituente il lotto 2, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate di Cuneo.

Quanto ai provvedimenti autorizzativi: Licenza Edilizia n. 47/24/S rilasciata in data 26.02.1976, con la quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione del complesso residenziale del quale fa parte il “Condominio RIEC A”; Licenza di Abitabilità “Edificio A” n. 1503 rilasciata in data 21.06.1980, per il fabbricato denominato “CONDOMINIO RIEC A”.

In ragione della sua destinazione d’uso, il bene non necessita di certificazione energetica.

Provenienze: Atto di compravendita rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 06.12.2018 rep. 51341 racc. 40796, trascritto a Mondovì il 11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9052 Reg. part. 7118.

Atto di Cessione di diritti a titolo oneroso rogito Mazzarella Luigi di Mondovì in data 10.02.2001, rep. 4866, trascritto a Mondovì il 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234.

Coerenze: portico comune, cortile comune a due lati e rimessa subalterno 29.

Stato di possesso e disponibilità: la rimessa risulta occupata dall’esecutato.

Oneri condominiali: il bene fa parte del “Condominio RIEC A”, dotato di Regolamento condominiale, e i millesimi della proprietà in questione, utilizzati per il riparto delle spese, sono pari a 4,51/535,29. Spese condominiali scadute e ancora da pagare: per la gestione 2023/2024: Euro 122,22; per la gestione 2024/2025: preventivo spese pari ad Euro 227,91 - con richiesta di pagamento di Euro 240,00 scaduta il 28.12.2024 (dato aggiornato alla redazione della perizia 1°.07.2025 – alla quale si rimanda).

Prezzo base: € 5.850,00 (Euro cinquemilaottocentocinquanta/00),

Offerta minima: € 4.388,00 (Euro quattromilatrecentoottantotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

con l'avvertimento 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; e qualora, 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.

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.

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

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, cod. proc. civ., 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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 16 febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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).

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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, dal curatore 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 e 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 d'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, 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;
 - 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 cod. proc. civ. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad **almeno il dieci**

per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente

bancario intestato alla "E.I. 44/2025 R.E.S TRIBUNALE CUNEO", al seguente IBAN: IT 15 Q 02008 46320 000107348112, presso Unicredit S.p.A. - tale importo sarà trattenuto, in caso di rifiuto

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 44/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo, lotto n., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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 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>

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, cod. proc. civ., che qui si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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.**

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 17/02/2026 al 20/02/2026, e terminerà alle ore 10:00 del 20/02/2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 20 (venti) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 20 (venti) 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 nel periodo del prolungamento.

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 (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 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), nonché 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 alfine 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 cod. proc. civ..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nelle misure previste dalla legge, oltre I.V.A ove dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali. Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, saranno invece a carico della procedura.

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



Come previsto dall'art. 585, c. 3, cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare 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. 44/2025 – 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.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 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 accessori 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 (novanta) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto del quale il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato sul conto corrente bancario intestato alla Procedura nello stesso termine, dedotta la cauzione, oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma settimo, DM n. 227/2015.

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

L'aggiudicatario o l'assegnatario sono autorizzati ad assumere i debiti ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ., nel caso ne ricorrono gli estremi.

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



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

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, presso il suo Studio. Ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di





ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel.: 011-4731714, fax: 011-4730562, c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, via Bonelli n. 5, Cod. Fisc.: VGNLNZ67P02L219E, indirizzi *e-mail*: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it - richieste.visite@ivgpiemonte.it, telefono: 0171.1873923, sito *internet*: www.torino.astagiudiziaria.com, ovvero presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Lorenzo Braccini, in Fossano (CN), via Cavour n. 7 (tel. e fax: 0172.636121; *e-mail*: info@studiodiavvocati.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586.201415,
- *e-mail*: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ., 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.

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

Fossano – Cuneo, lì 25.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Braccini

