



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G.ES.IMM. 57/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

*** **

Il sottoscritto Avv. Carlo Emanuele GIORDANA, C.F. GRDCLM88D06D205X, con Studio in Cuneo, Via XX Settembre n. 33, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Paola Elefante ex art. 591 bis c.p.c. in data 20/11/2025 nel procedimento esecutivo n. 57/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12/02/2026 ore 12.00** presso il suo studio procederà alla **vendita senza incanto**
con modalità 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. c.p.c. 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto

nella valutazione dei beni.

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

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Per la vendita degli immobili sono stati formati tre lotti.

LOTTO UNO

Negozi ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 329
al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 329**

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locale commerciale ad oggi era utilizzato come locale di paninetteria. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) con due vetrine e il locale si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. All'interno del locale vi è un unico ambiente per il consumo delle vivande diviso da una parete semi vetrata dove venivano prese le ordinazioni e fatto cassa. Questa parete che distingue l'area per i clienti la divide dalla cucina la quale è collegata ad una zona magazzino. Sono presenti i servizi igienici. La caldaia è posizionata all'esterno, nel cortile in comune della palazzina e il locale era attrezzato di aria condizionata. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà del gestore del locale. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.

Confini:

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a: NORD con la particella 400 (passaggio) EST con particella 330 SUD con particella 328 OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, loc. commerciale, questo confina a: NORD con la

particella 400 (passaggio) EST con Subalterno 10 SUD con il vano scala della palazzina OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2026 + eventuali 6 anni con tacito rinnovo

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: €1.050,00

Il contratto è stipulato con la formula 6 + 6 anni con scadenza dei primi 6 anni in data 30/11/2026. Per disdetta contratto si necessita un avviso disdetta di 6 mesi prima.

Situazione urbanistica:

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

Verifica Conformità Edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

-SCIA prot.n. 22/0247/SC_2022/45-suap: Modifiche al Dehor e suo posizionamento su suolo pubblico.

-SCIA prot.n. 14/0078/SC_2014/303 del 24/04/2014: Posizionamento di Dehor e tenda para sole

-DIA prot.n. 13/0110/IA_2013/200 del 07/08/2013: Mutamento destinazione d'uso da commerciale ad artigianale con modifiche interne. Domanda per rilascio AGIBILITA' in data 28/04/2021

- DIA prot.n. 04/0359/IA del 29/11/2004: Modifiche interne di locale ad uso negozio per realizzazione servizio igienico

-CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condono edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED piani

-Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.

-Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.

-Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

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

Si riscontra che a seguito del sopralluogo presso il locale e della presa visione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Racconigi, vi è corrispondenza edilizia.

Si precisa inoltre che l'agibilità per il locale commerciale-Artigianale alla data della perizia doveva essere ancora ritirata dalla committenza a seguito di un versamento di 16 € per marca da bollo e 62 € di diritti di segreteria affinché l'agibilità del locale sia in regola. Nella pratica edilizia DIA del 2013 vi sono le DI.CO degli impianti.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

La palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione che aveva visto coinvolti tutti i proprietari della suddivisione delle spese.

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

PREZZO

Prezzo base: €. 38.200,00 (Euro trentottomiladuecento/00)

Offerta minima: €. 28.650,00 (Euro ventottomilaseicentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

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 importi con decimali.

LOTTO DUE

Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 10, Categoria A3, Graffato 329

Descrizione degli immobili:

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile, La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso con soggiorno e cucina a vista, un corridoio che mette in collegamento due camere da letto e un bagno spazioso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento posizionata all'esterno dell'alloggio. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. L'attuale affittuario utilizza anche un locale garage del soggetto debitore ma che esso non rientra nei beni pignorati, oggetto di perizia.

Confini:

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a: NORD con la particella 400 (passaggio) EST con particella 330 SUD con particella 328 OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, appartamento, questo confina a: NORD con la particella 400 (passaggio) EST con cortile e altra unità SUD con il vano scala della palazzina OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 800,00

Il contratto registrato con numero 734 del 2 Febbraio 2018 è stato stipulato con la formula 4+4

anni con scadenza dei primi 4 anni in data 31/01/2022 con relativo tacito rinnovo. Per disdetta contratto si necessita un avviso disdetta di 6 mesi prima. Si precisa che nel contratto di locazione vi è incluso anche locale autorimessa che però non è oggetto di pignoramento e quindi di perizia.

Situazione urbanistica:

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

Verifica Conformità Edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ELENCO PRATICHE EDILIZIE ALLOGGIO LOTTO 2 (sub.10) E SULLA PALAZZINA:

Si riportano le pratiche edilizie saliente per il LOTTO 2

-Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

-Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.

-Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.

-CONCESSIONE IN SANATORIA prot.n. 394/C del 16/09/1992: Modifiche esterne di edificio a tre piani

-CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condonò edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED

- SCIA n.12/0066V/SC - Variante a SCIA n. 11/0248/SC del 31/10/2011 per ristrutturazione edilizia alloggio Sub.10 (ALLOGGIO LOTTO 2) non sono presenti le DI.CO sugli impianti

- 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.

A livello di forma e distribuzione interna l'alloggio corrisponde con l'ultima pratica edilizia presentata: SCIA n. 11/0248/SC del 2011 e successiva Variante SCIA n. 12/0066V/SC del 2012 per ristrutturazione ma in questa pratica sono state omesse le quote interne dell'alloggio.

Molto importante sapere che questo alloggio - sub.10 - lotto 2 - ad oggi non ha le altezze minime interne per l'agibilità poiché a rilievo risulta esserci un'altezza di 2,50 mt. circa invece dell'altezza standard 2,70 mt. A parte eseguire dei saggi nel soffitto, per comprendere se in

passato avessero eseguito dei ribassamenti per coprire eventuali voltini, si fa presente che sulla planimetria catastale del 1986 il geometra Lampertico aveva indicato un'altezza interna di 2,80 mt e quindi dovrà essere verificata la veridicità della dichiarazione (con saggi fisici) o se invece era stato un errore riportato fino ai giorni nostri. Si precisa inoltre che l'attuale alloggio, come tutto il piano primo oggetto di perizia, era stato oggetto di analisi per comprendere come poter eventualmente sanare la situazione valutando l'iter necessario sia burocratico che pratico per rendere di fatto questi beni alloggi e non locali accessori per via dell'altezza inferiore a 2,70 mt.

Il CTU si era confrontato con il collega geom. Biga Michele poichè era il professionista della committenza chiamato per analizzare tale situazione.

Pertanto il futuro acquirente deve avere a mente che ad oggi questo alloggio non ha l'agibilità per essere considerato realmente un alloggio e potrà eventualmente prendere contatto con il tecnico per proseguire il discorso in merito.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

La palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione che aveva visto coinvolti tutti i proprietari della suddivisione delle spese.

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

PREZZO

Prezzo base: €. 51.600,00 (Euro cinquantamilaseicento/00)

Offerta minima: €. 38.700,00 (Euro trentottomilasettecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

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 importi con decimali.

LOTTO TRE

Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 329

Descrizione degli immobili:

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso diretto su soggiorno, un angolo cottura, una camera con piccolo bagno annesso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento posizionata all'interno della cucina ma dichiarata rotta, non funzionante dall'inquilino. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte

Confini:

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a: NORD con la particella 400 (passaggio) EST con particella 330 SUD con particella 328 OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, appartamento sub.11, questo confina a: NORD ed EST con cortile interno comune part. 329 SUD con altra proprietà OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2021

- Scadenza contratto: 31/07/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

Trattasi di contratto di locazione registrato con valenza di 4 + 4 anni con relativa prima scadenza dei 4 anni in data 31/07/2025 e rinnovato in automatico per altri 4 anni con soggetto terzo, esterno alla procedura di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

Verifica Conformità Edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ELENCO PRATICHE EDILIZIE ALLOGGIO sub. 11- LOTTO 3 - E PALAZZINA

-Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

-Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.

-Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.

-CONCESSIONE IN SANATORIA prot.n. 394/C del 16/09/1992: Modifiche esterne di edificio a tre piani

-CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condono edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED (Ultima pratica edilizia riferita a questo immobile – LOTTO 3)

- 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.

Con la pratica edilizia della Concessione edilizia in Sanatoria n. 394/C1 del 16/09/1992 si evince che la forma e la distribuzione interna dell'alloggio (LOTTO 3) presentata corrisponde allo stato dei luoghi attuali ma proprio in questa pratica edilizia era stata indicata un'altezza di 2,80 mt interna mentre attualmente vi è un'altezza interna corrispondente a circa 2,50 mt. Molto importante sapere che questo alloggio - sub.11 - lotto 3 - ad oggi non ha le altezze minime interne per l'agibilità che dovrebbe essere di almeno 2,70 mt per le camere, cucine, soggiorni. A parte eseguire dei saggi nel soffitto, per comprendere se in passato avessero eseguito dei ribassamenti per coprire eventuali voltini, si fa presente che sulla planimetria catastale del 1986 il geometra Lampertico aveva indicato un'altezza interna di 2,80 mt e quindi dovrà essere

verificata la veridicità della dichiarazione (con saggi fisici) o se invece era stato un errore riportato fino ai giorni nostri.

Si precisa inoltre che l'attuale alloggio, come tutto il piano primo oggetto di perizia, era stato oggetto di analisi per comprendere come poter eventualmente sanare la situazione valutando l'iter necessario sia burocratico che pratico. Il CTU si era confrontato con il collega geom. Biga Michele poichè era il professionista della committenza chiamato per analizzare tale situazione. Pertanto il futuro acquirente deve avere a mente che ad oggi questo alloggio non ha l'agibilità per essere considerato realmente un alloggio e potrà eventualmente prendere contatto con il tecnico per proseguire il discorso in merito.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

La palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione che aveva visto coinvolti tutti i proprietari della suddivisione delle spese.

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

PREZZO

Prezzo base: €. 29.800,00 (Euro ventinovemilaottocento/00)

Offerta minima: €. 22.350,00 (Euro ventidue milatrecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

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 importi con decimali.

*** **

Custodia e visita dei beni.

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

Mantenimento del possesso da parte esecutata

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc) salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 cpc).

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte 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, raggiungibile:

1. Dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore Vendita Telematica"
2. Oppure dal Portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 11/02/2026**, 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, 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 (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, 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 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Cauzione.

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 "Esecuzione Immobiliare 57/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT77Y0200810290000107383090; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché in ogni altro caso previsto dalla legge.

Il bonifico, con causale "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 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 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., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.**

Si avverte che si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta, 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 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 (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 si aprirà il giorno 12/02/2026 subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, e terminerà alle ore 12.00 del 13/02/2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

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.

Saldo prezzo.

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** (termine non soggetto a sospensione feriale) 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** (l'eventuale 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 al fine 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

*** **

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 emesso da una banca italiana e intestato a "Esecuzione Immobiliare 57/2025 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.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 90 giorni, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far 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 in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

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.

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;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Pubblicità

Lo scrivente professionista delegato ordina al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, ove richiesta, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

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: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA" e specificazione del N. 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.

Parimenti è a carico del creditore procedente il pagamento degli oneri relativi alla piattaforma internet scelta per lo svolgimento della vendita telematica.

Il sottoscritto professionista delegato, ordina al creditore procedente, ed in subordine agli eventuali creditori intervenuti aventi titolo, che entro 60 giorni antecedenti l'udienza di vendita provvedano al pagamento, per ogni singolo lotto posto in vendita, del contributo di pubblicazione pari ad € 100,00, onde consentire al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice”*.

*** **

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. 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

*** **

Si informa che il deposito telematico del presente atto, ai sensi del comma 2 dell'art. 492 cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

*** **

Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse esclusivamente scrivendo via email all'indirizzo carloemanuele.giordana@gmail.com

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

Cuneo, 09/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Emanuele GIORDANA