TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione immobiliare n**. 124/2025** R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dottor Angelo Barzelloni, Dottore Commercialista, con studio in Mondovì, piazza Ellero n. 45
vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi in data 22 aprile 2026;
visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;
visto l'art. 161 ter Disp. Att. cpc
in relazione alla esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

in Comune di Mombasiglio (Cn)
via Provinciale Mongia n.22
Lotto unico – piena ed intera proprietà su

- appartamento al piano terreno facente parte di fabbricato abitativo libero su 4 lati identificato a Catasto Fabbricati del comune di Mombasiglio al foglio 15 part. 73 sub. 12 cat. A/2 cl. 2 consist. 6,5 vani, sup. catast. 147 mq, r.c. euro 369,27;
- appezzamento di terreno pertinenziale ad uso esclusivo identificato a Catasto Terreni del comune di Mombasiglio al foglio 15 part. 250 cat. seminativo, cl. 2 consist. 306 mq. r.d. euro 1,11.

Prezzo base Euro 75.225,00
Offerta minima Euro 56.418,75

Detti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia consultabile sul sito internet www.fallcoaste.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi https://portalevenditepubbliche.giustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia**.**

AVVISA

che il **13 gennaio 2027 a partire dalle ore 9** si procederà alla

vendita senza incanto
con modalità telematica asincrona
mediante piattaforma www.fallcoaste.it

degli immobili descritti.

CONVOCA

sin d'ora le parti avanti a sé, in modalità telematica se del caso, in esito all'asta per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non abbia luogo.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita presso lo studio del professionista delegato, ove sopra.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla L. n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.p.r. n. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Disciplina edilizia.

In merito a tale immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.104 del 05/06/1975 per ampliamento casa civile abitazione non di lusso
- Concessione edilizia in sanatoria del 30/05/1992 per costruzione casa di abitazione civile difforme dal progetto
- Permesso di costruire n. 4 del 29/06/2010, prot. n.1981 per ristrutturazione edilizia con aumento unità immobiliari
- Scia in variante prot. n. 4166 del 2011 in variante al precedente con modifiche alle bucature
- Certificato di Agibilità n.2 del 28/07/2014
- Scia in sanatoria n.9 del 04/05/2021 per parziale cambio di destinazione d'uso
- Cilas del 17/04/2023

Possesso

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Custodia

Per visionare gli immobili tramite il custode Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011-4731714 fax 011-4730562 e-mail richieste.visite@ivgpiemonte.it, sito internet www.torino.astagiudiziaria.com gli interessati possono farne richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto **"Prenota visita"**.

.

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o per persona da nominare **(ma in quest'ultimo caso solo a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc)** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile dalla scheda del lotto di interesse raggiungibile:

- dal **Portale delle Vendite Pubbliche,** cliccando sul tasto **"effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".** Sulla homepage del **Portale delle Vendite Pubbliche,** cliccando sul tasto **"Tutorial"** e poi su **"compilazione offerta telematica",** è disponibile un video di tutoraggio che illustra le modalità di compilazione ed inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- oppure direttamente dal portale **www.fallcoaste.it,** cliccando sul tasto **"iscriviti alla vendita**", si verrà re-indirizzati al portale delle vendite pubbliche e da qua compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 12 gennaio 2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta deve essere depositata mediante l'utilizzo di un indirizzo PEC. É possibile utilizzare:

- una PEC identificativa: PEC dedicata alle vendite telematiche (senza necessità di possedere anche una firma digitale)
- se già in possesso di una PEC è possibile utilizzarla ma è necessario firmare digitalmente l'offerta predisposta.

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 che provvederà altresì ad indicare l'url (link) per il recupero dell'offerta presentata.

Nella stessa videata a cui rimanda il suddetto link sarà necessario 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. n. 447/2000. Il bollo dovrà essere pagato online seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta d'acquisto deve **indicare:**

- per le **persone fisiche**: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con precisazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (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); residenza, domicilio, recapito telefonico; 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015);
- per le **società ed altri enti** deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 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;
- il referente della procedura (ossia lo scrivente professionista delegato);
- 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; l'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ❖ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) 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 d'acquisto vanno **allegati**

- ❖ nel caso di **persona fisica** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità); se il regime patrimoniale è quello della 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);
- ❖ nel caso di **società od altro ente** copia della visura del registro imprese (cciaa) in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;
- ❖ la documentazione, attestante il versamento (cioè la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ❖ la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);
- ❖ solo se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* che deve coincidere con il soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 al seguente **IBAN: IT 94 I 02008 46482 000107434820.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e l'ora sopra indicata.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara 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 presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, cpc; essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 cpc.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque abbia interesse iscrivendosi al sito internet **www.fallcoaste.it** selezionando nella homepage il pulsante "Login/registrazione", cliccando poi su "Registrati ora" e seguendo i passaggi indicati; verrà richiesto l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido. Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione.

La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.it**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet **www.fallcoaste.it**.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, e dunque il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 9,00.
Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza. In caso di **presentazione di una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta non sarà accolta se è stata depositata istanza di assegnazione.
Se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.
Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione informatica da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro 1.000,00.
Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non siano state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.
La gara avrà la durata di 24 ore dall'abilitazione delle offerte. Qualora vengano proposti dei rilanci negli **ultimi 10 (dieci) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) 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 gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata.
All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito, e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà degli offerenti 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, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, mediante bonifico bancario **al seguente IBAN IT 94 I 02008 46482**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

000107434820. Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 cpc

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, salve le sole spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile. Pertanto, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario **al seguente IBAN IT 94 I 02008 46482 000107434820** per le spese di trasferimento della proprietà.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato **con adeguato anticipo**.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto previsto dal D.M. n. 227/2015.

Il sottoscritto professionista delegato, per il caso in cui la presente vendita sia andata deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta i medesimi sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura la somma di € 100,00, a titolo di contributo di pubblicazione, per ogni singolo lotto posto in vendita, in tempo utile per permettere al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis cpc "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, come sopra indicato.

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (tel. 0174-43111).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30- 12:30 / 13:30-17:30.

Mondovì, 28 ottobre 2026

Il professionista delegato
dottor Angelo Berzelloni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009