

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**PER IL GIORNO 28 gennaio 2026**

Procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 36/2025;

Il Professionista Delegato Avv. Alberto CAPELLO, con studio in Cuneo, Via Luigi Gallo n. 23, pec: [alberto.capello@ordineavvocaticuneo.eu](mailto:alberto.capello@ordineavvocaticuneo.eu), delegato dal G.E. Dott. Roberta BONAUDI, con ordinanza in data 16-17/7/2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e art. 24 D.M. n. 32/2015 della piena proprietà del seguente immobile:

**LOTTO 1**

Trattasi di U.I. in Comune di Bene Vagienna, Fraz. San Bernardo n. 38, posta nel Fabbricato civile principale (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo (non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da in piano terreno: c.t., cucina, camera/ripost. ed esterni magazzino, ripostiglio, tettoia aperta, in piano primo due camere, disimpegno, w.c., sgombero, tettoia aperta (**bene 1**) ed in piano terreno autorimessa di pertinenza del bene 1 del medesimo lotto 1 (**bene 2**).

Coerenze: a Nord la corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) di accesso all'edificio, e oltre la strada comunale, ad est la corte pertinenziale di propr. comune (Sub.1), a sud parte della corte comune Sub.1 e ad ovest parte del mappale/particella 358 del foglio 20 di altra propr. (**bene 1**); a Nord parte del mappale f.20 n.187 sub.2 e la corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) di accesso all'edificio, e oltre la strada comunale, ad est la corte pertinenziale di propr. comune (Sub.1), a sud parte della corte comune Sub.1 e ad ovest parte del mappale/particella f.20 n.187 sub.2 di stessa propr. (**bene 2**).

Identificati al catasto fabbricati Comune di Bene Vagienna:

**NCEU, Foglio 20, particella 187, subalterno 2, categoria A/3, classe U, vani 6,5 R.C. €. 248,42 (bene 1) e NCEU, Foglio 20, particella 187, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, mq 35,00 R.C. 43,38 (bene 2).**

**Esiste certificazione APE relativa al bene 1 n. 2024 207620 0181 con scadenza 31/12/2025.**

**PRATICHE EDILIZIE**

**Bene 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

- concessione edilizia n. 10/84 del 31 marzo 1984 (per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RURALE);

Dich. Inizio Lavori: non reperita

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita

- D.I.A. In sanatoria in data 4 maggio 2005 protocollo 3573 (per costruzione di recinzione);

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita

- S.C.I.A. In sanatoria in data 10 giugno 2015, protocollo n. 03576 (per regolarizzazione difformità relative alla concessione edilizia n. 10/84).

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita.

Per quanto è stato possibile accertare, al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta "conformità Edilizio-Urbanistica" di codesta Unità immobiliare, in quanto risulterebbero alcune mancanze documentali.

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



Pertanto per la regolarizzazione di codeste irregolarità parrebbe occorrere una eventuale loro presentazione (ancorchè tardiva) da richiedere ed ottenere, ove possibile, dagli aenti diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale sanzioni, oblazioni e/o oneri comunali (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle pratiche/documenti che l'U.T.C. riterrà necessitanti, al momento non predeterminabili e non monetizzabili). Il presunto massimo costo dell'eventuale espletamento delle formatità di cui al primo capoverso, allo stato attuale non risulta di possibile determinazione, che nel caso conseguibile, (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) potrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato.

### Bene 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

- concessione edilizia n. 10/84 del 31 marzo 1984 (per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RURALE);

Dich. Inizio Lavori: non reperita

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita

- D.I.A. In sanatoria in data 4 maggio 2005 protocollo 3573 (per costruzione di recinzione);

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita

- S.C.I.A. In sanatoria in data 10 giugno 2015, protocollo n. 03576 (per regolarizzazione di conformità relativa alla concessione edilizia n. 10/84).

Dich. Fine Lavori: non reperita

Agibilità/Abitabilità: non reperita.

Per quanto è stato possibile accettare, al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta "conformità Edilizio-Urbanistica" di codesta Unità immobiliare, in quanto risulterebbero alcune mancanze documentali.

Pertanto per la regolarizzazione di codeste irregolarità parrebbe occorrere una eventuale loro presentazione (ancorchè tardiva) da richiedere ed ottenere, ove possibile, dagli aenti diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale sanzioni, oblazioni e/o oneri comunali (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle pratiche/documenti che l'U.T.C. riterrà necessitanti, al momento non predeterminabili e non monetizzabili). Il presunto massimo costo dell'eventuale espletamento delle formatità di cui al primo capoverso, allo stato attuale non risulta di possibile determinazione, che nel caso conseguibile, (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) potrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato.

### LOTTO 2

Trattasi di U.I. in Comune di Bene Vagienna, Fraz. San Bernardo n. 38, posta nel fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito su due piani da:

-magazzino in piano terreno (**bene 3**), tettoia aperta al piano primo (**bene 4**).

Coerenze: a Nord parte della corte pertinenziale di prapr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) ed oltre la strada comunale, ad est il mappale 545 del foglio 20 di stessa prapr., a sud parte della corte comune Sub.1 e ad ovest parte della corte comune Sub.1 (**bene 3**); a Nord parte della corte pertinenziale di prapr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) e oltre la strada comunale, ad est il mappale 545 del foglio 20 di stessa prapr., a sud parte della corte comune Sub.1 e ad ovest parte della corte comune Sub.1 (**bene 4**).

Identificati al catasto fabbricati Comune di Bene Vagienna:

**NCEU Foglio 20, particella 187, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, mq 50,00 R.C. €. 50,82 (bene 3) e Foglio 20, particella 187, subalterno 5, categoria C/7, classe 1, mq 44,00 R.C. 13,41 (bene 4).**

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



## PRATICHE EDILIZIE

### Bene 3

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

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame.

### Bene 4

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

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame.

### LOTTO 3

Trattasi di U.I. in Comune di Bene Vagienna, Fraz. San Bernardo n. 38, posta in altro fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito su due piani da: tettoia aperta in piano terreno (**bene 5**), tettoia aperta in piano terreno (**bene 6**) e cantina/magazzino in piano primo seminterrato (**bene 7**).

Coerenze:

a nord parte della corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), ad ovest il mappale 358 del foglio 20 di altra propr., a sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr. a est parte parte della corte comune Sub.1 (**bene 5**); a nord parte della corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), ad ovest parte della corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), a sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr., ad est parte parte della corte comune Sub.1 (**bene 6**); a nord parte della corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), ad ovest parte della corte pertinenziale di propr. comune Sub.1 (di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), a sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr., ad est parte parte della corte comune Sub.1 (**bene 7**).

Identificati al catasto fabbricati Comune di Bene Vagienna:

**Foglio 20, particella 187, subalterno 6, categoria C/7, classe 1, mq 50,00 R.C. €. 15,24 (bene 5),**  
**Foglio 20, particella 187, subalterno 7, categoria C/7, classe 1, mq 23,00 R.C. 7,01 (bene 6) e**  
**Foglio 20, particella 187, subalterno 8, categoria C/2, classe 1, mq 25,00 R.C. 21,07 (bene 7).**

## PRATICHE EDILIZIE

### Bene 5

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame.

Per quanto è stato possibile accertare, si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussiste la perfetta conformità edilizia né tantomeno la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono a livello planimetrico distributivo interno e di raffigurazione di alcune aperture esterne (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "giallo" le porzioni non corrette/ inesistenti e/o "difformi dal licenziato/accatastato"). Nello specifico parrebbe occorrerebbe (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale SANATORIA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.800,00 ove assentibile, potrebbe ritenersi ricoprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato, escluse le eventuali sanzioni/oblazioni al momento non di prevedibile predeterminazione essendo a discrezione del U.T.C. e da quantificare al momento dell'ottenimento della Sanatoria) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate (vedasi apposito capitolo).

### Bene 6

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame.

Per quanto è stato possibile accettare, si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussiste la perfetta conformità edilizia né tantomeno la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si segnala che i muri perimetrali/parapetti dei prospetti sono stati parzialmente aggiunti/modificati (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "rosso" le porzioni non corrette/ aggiunte e/o "diformi dal licenziato/accatastato"). Nello specifico parrebbe occorrere (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile e se del caso) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "diformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale SANATORIA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.800,00 ove assentibile, potrebbe ritenersi ricoprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato, escluse le eventuali sanzioni/oblazioni al momento non di prevedibile predeterminazione essendo a discrezione del U.T.C. e da quantificare al momento dell'ottenimento della Sanatoria) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate(vedasi apposito capitolo).

### Bene 7

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dagli esecutati.

\*\*\*

### RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

#### LOTTO UNO

**PREZZO BASE: € 39.525,00= (trentanovemilacinquecentoventicinque/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 29.645,00= (ventinovemilaseicentoquarantacinque/00);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00= (mille/00) (senza decimali);**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27 gennaio 2026, ore 17,00, con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 gennaio 2026, ore 11,00;**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Cuneo, Via Luigi Gallo n. 23;**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT48Y0200810290000107347916 presso UNICREDIT spa Filiale di Cuneo, Piazza Galimberti;**

**GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.**

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE.**

\*\*\*

#### LOTTO DUE

**PREZZO BASE: € 3.262,00= (tremiladuecentosessantadue/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 2.447,00= (duemilaquattrocentoquarantasette/00);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00= (cinquecento/00) (senza decimali);**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27 gennaio 2026, ore 17,00, con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 gennaio 2026, ore 11,00;**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Cuneo, Via Luigi Gallo n. 23;**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT48Y0200810290000107347916 presso UNICREDIT spa Filiale di Cuneo, Piazza Galimberti;**

**GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.**

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE.**

\*\*\*

#### LOTTO TRE

**PREZZO BASE: € 1.625,00= (millesicentoventicinque/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 1.219,00= (milleduecentodiciannove/00);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 200,00= (duecento/00) (senza decimali);**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27 gennaio 2026, ore 17,00, con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 gennaio 2026, ore 11,00;**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Cuneo, Via Luigi Gallo n. 23;**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT48Y0200810290000107347916 presso UNICREDIT spa Filiale di Cuneo, Piazza Galimberti;**

**GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.**

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN  
COMPENSO DI MEDIAZIONE.**

Si avvisa che parte debitrice ed i suoi familiari non perdono il possesso degli immobili e loro pertinenze sino al decreto di trasferimento e che la liberazione del bene sarà eseguita secondo le disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c..

\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita secondo quanto disposto nella ordinanza di delega o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 cpc, nonché dell'art. 164 bis disp. att. cpc.

\*\*\*

(A)

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

#### A.1 CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore, e fatti salvi i divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

**Gli avvocati possono fare unicamente offerte per sé oppure offerte per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. (non è quindi possibile che un avvocato presenti offerta quale procuratore speciale o generale).**

#### A.2 PRESENTAZIONE OFFERTA.

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione della offerta con firma digitale, inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente. quanto sopra in conformità del disposto degli artt. 12 e ss D.M. 26/02/2015 n. 32.

**La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da due distinte fasi: generazione dell'offerta ed invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.**

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica al quale si rinvia.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed al Professionista delegato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si evidenzia, a pena di inammissibilità dell'offerta, che: il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

**ATTENZIONE.**

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 17.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 17.00 del giorno di cui sopra (27 gennaio 2026). Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

**A.3 CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 90 (novanta) giorni a decorrere dall'apertura delle offerte;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge);
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge);
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";  
= copia della contabile del versamento della cauzione.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

### **Indicazioni particolari:**

= **Persone fisiche:** se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

### **A.4 CAUZIONE.**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) e quindi non inferiore ad Euro 29.645,00 (ventinovemilaseicentoquarantacinque/00) per il **lotto uno**, €. 2.447,00 =(duemilaquattrocentoquarantasette/00) per il **lotto due** ed €. 1.219,00= (milleduecentodiciannove/00) per il **lotto tre**, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 36/2025, TRIBUNALE DI CUNEO, presso Unicredit Spa, Filiale di Cuneo Pizza Galimberti le cui coordinate IBAN sono: **IT71S0200810290000107298958**, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO N." *(indicare il numero del lotto)*.

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.** Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la causale "Versamento cauzione lotto n.." e nessuna altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.**

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, utilizzato per il versamento della cauzione i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **A.5 PAGAMENTO DEL BOLLO.**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. **La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)).**

### **A.6 ASSISTENZA ED INFORMAZIONI.**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. **Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, e sul portale del gestore della vendita** Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. ai seguenti recapiti: centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it.

#### A.7 CUSTODIA.

**Custode del bene è IFIR PIEMONTE SRL – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO** (presso il Tribunale di Cuneo in via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite all'immobile (e-mail: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene- tasto *Prenota Visita*).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

#### (B)

#### B.1 LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'apertura e l'esame delle buste telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Cuneo, via Luigi Gallo n. 23.

#### B.2 OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero al normale indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **28 gennaio 2026 ore 11.00**. Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per

l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 1 (uno) e avrà, quindi, inizio il giorno 28 gennaio 2026 alle ore 11.00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 29 gennaio 2026 alle ore 11.00; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il giorno 29 gennaio 2026 alle ore 11.00, salvo la proroga di orario di cui sopra.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza. Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS. Si avverte che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte inferiori 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 non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente i dispositivi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscono o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione per la gara.

### B.3 VERSAMENTO SALDO PREZZO.

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. Si precisa che il mancato o insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione a norma dell'art. 587 c.p.c. con le conseguenze previste dalla legge.

**Per il creditore fondiario.** Nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato) entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo

## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere corrisposto col conto corrente intestato alla procedura l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nella ipotesi di "prima casa" ovvero nella misura del 15% in ogni altro caso (con diritto alla restituzione della differenza dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà ovvero obbligo di integrazione, se necessaria). In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Si avvisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

### B.4 FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabilite dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

\*

**Si rende noto, in ogni caso, che l'aggiudicatario, nel termine fissato per il saldo prezzo deve produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 21/11/2007 n. 231 (normativa antiriciclaggio). In caso di mancata produzione di tale autocertificazione, il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art. 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.**

\*\*\*

### PUBBLICITÀ



Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### DISPONE

\*\*\*

La comparizione delle parti avanti a sé, anche in modalità telematica, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni in caso non pervengano offerte e comunque in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione.

### SI DA' ATTO



che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito



## AVV. ALBERTO CAPELLO

(12100) CUNEO – Via Luigi Gallo n. 23  
tel. 0171.605781 telefax 0171.648589



www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie In linea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente); che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

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

### AVVERTE

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

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

\*\*\*

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio dell'avv. Alberto Capello in Cuneo (CN), Via Luigi Gallo n. 23 (tel. 0171-605781), ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

\*\*\*

### AVVISA

che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 comma II c.p.c..

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

Cuneo, lì 7 novembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Alberto CAPELLO

