



TRIBUNALE DI CUNEO
Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 66/2025 R.G.E.

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

Il sottoscritto Dott. Alessandro Danni, con studio in Mondovì (CN), Professionista Delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo, Dott.ssa Roberta Bonaudi, ex art. 591 bis c.p.c. in data 16.01.2026 nel procedimento esecutivo **n. 66/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 SETTEMBRE 2026 alle ore 09:00**, presso il proprio studio in Mondovì (CN), procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua 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) e 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 comunicazione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e a spese della Procedura.

Il Debitore e i famigliari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal Debitore e dai suoi famigliari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'Aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal Custode a spese della Procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc e avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 ultimo comma cpc.

La vendita avverrà in **LOTTO UNICO di piena e di intera proprietà, in conformità a quanto indicato nella relazione dell'Esperto e nei relativi allegati e alla quale integralmente si rimanda.**

Dalla relazione dell'Esperto e dai relativi allegati risulta quanto segue:

Il lotto unico è ubicato in Cuneo, Via Michele Coppino 17 (zona adiacente all'Ospedale) ed è composto da un locale commerciale posto al piano terreno (1° fuori terra), avente di pertinenza n. 2 cantine poste al piano primo interrato.

Il locale commerciale è dotato di accesso diretto da Via Michele Coppino ed è attualmente utilizzato come bar/tavola fredda; internamente risulta composto da un locale principale, un retro/magazzino (con accesso anche dal cortile condominiale dotato di ingresso carraio), un servizio igienico, una scala interna di collegamento al soppalco e un locale tecnico con caldaia murale a gas metano. Al piano primo interrato sono presenti due locali cantina, accessibili tramite scala ed ascensore condominiale; una delle cantine risulta locata all'attività di bar, l'altra è nella disponibilità dei debitori esecutati ed è attualmente libera.

Il sopra indicato lotto unico è identificato al Catasto Urbano come segue:

- a. Negozio censito al foglio 90, particella 1625, sub. 24, Cat. C/1 classe 10, rendita Euro 1.453,93;
- b. Cantina censita al foglio 90, particella 1625, sub. 72 (ex Sub 34), Cat. C/2 classe 5, rendita Euro 145,33;
- c. Cantina censita al foglio 90, particella 1625, sub. 71 (ex Sub 34) Cat. C/2 classe 5, rendita Euro 39,04;

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in medio stato manutentivo, attualmente utilizzato come bar.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas-metano (radiatori in ghisa).

Finiture:

La pavimentazione del locale commerciale è in linoleum effetto legno chiaro, mentre il bagno al piano terra è realizzato con piastrelle in gres porcellanato di diverse forme e con effetto "pietra", il cui rivestimento è con piastrelle 20x20 di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro. La scala per accesso al soppalco è del tipo prefabbricata con pedate in legno e ringhiera in ferro, la pavimentazione è in linoleum effetto legno chiaro mentre il bagno al piano primo ha la pavimentazione ed il rivestimento con piastrelle in ceramica 20x20 di colore celeste. Le pavimentazioni delle cantine sono realizzate con piastrelle in ceramica 10x20, porta di accesso in ferro di colore verde, serramenti posizionati in alto e fissi.

Attestato di prestazione energetica – APE

In data 30-12-2025 codice n. 2025 215634 0219 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Descrizione sommaria e riepilogo valutazione

Consistenza commerciale complessiva negozio-locale commerciale: 71,56 m².

Consistenza commerciale complessiva accessori (cantine e depositi): 128,11 m².

Verande: 27,46 m² – Soppalco: 27,55 m² – Cantina: 19,10 m²– Cantina: 67,20 m².

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: Euro 190.000,00.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo del CTU, il locale commerciale (Sub 24) e la cantina/deposito (Sub 71) risultano regolarmente locati con contratto di affitto con scadenza al 31-10-2030, per attività di somministrazione bevande (locale bar), il tutto per un importo mensile di 900,00 € (Totale/anno €. 10.800,00).

Il locale cantina (Sub 72) risulta utilizzato dall'esecutato (al momento risulta vuoto e privo di cose)

Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi conformità

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo il CTU ha potuto constatare quanto segue:

Situazione edilizia

- CONCESSIONE EDILIZIA n.124 del 1981;
- CONDONO n.2692-COND/1985;
- PRATICA STORICA n. 403-MONO/1981 costruzione soppalco;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 1201 del 3-06-1994.

Il fabbricato non risulta conforme con le pratiche urbanistiche reperite presso gli archivi Comunali di Cuneo. Le difformità riscontrate¹ indicativamente sono le seguenti:

- diverso posizionamento dell'apertura del locale magazzino al piano interrato;
- divisione con tramezzo ingresso in magazzino al piano interrato;
- diverso posizionamento del locale bagno al piano terreno;
- realizzazione di nuovo bagno al piano soppalco;
- realizzazione nuovo locale magazzino al piano soppalco (ampliamento volumetrico della veranda autorizzata solo al piano terreno.

Il costo presunto, comprensivo di sanzioni e attività professionale si stima in ca. Euro 10.000,00 e che vengono regolarmente decurtati dalla stima finale.

Situazione urbanistica

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TC1 –TC1b –TIPOLOGIA A BLOCCO PLURIPIANO SU ISOLATO CHIUSO, ALLINEATA RISPETTO ALLA MAGLIA STRADALE" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 39 delle norme tecniche di attuazione.

Situazione catastale

Catastalmente, a seguito delle variazioni catastali appena eseguite, gli immobili risultano conformi.

Conformità tecnico/impiantistica

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali, ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (gli impianti di base sono originali).

Spese e informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Condominio Residenza il Giardinetto". Da informazioni assunte dall'amministratore, non risultano spese arretrate da sostenere e non risultano lavori straordinari deliberati o da deliberare.

¹ In relazione alla sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, il CTU, nei limiti dell'incarico conferito e delle attività di indagine consentite, non ha potuto effettuare accertamenti tali da consentire la formulazione di un giudizio definitivo ed esaustivo sul punto. Le valutazioni in ordine all'ammissibilità delle eventuali istanze di regolarizzazione, nonché alla determinazione degli adempimenti, oneri, sanzioni e relativi importi, competono esclusivamente agli uffici amministrativi preposti e risultano subordinati alla presentazione di pratiche edilizie complete, da sottoporre a specifica istruttoria. Pertanto, le indicazioni contenute nella presente relazione devono intendersi formulate in termini meramente orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli aspetti economici, secondo criteri prudenziali, al solo fine di fornire un quadro di massima utile alle finalità peritali. Resta inteso che quanto indicato potrà essere soggetto a successive variazioni in funzione della normativa vigente e degli esiti delle istruttorie amministrative competenti.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o onere.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

Sui predetti beni, oggetto di vendita forzata, sussistono formalità pregiudizievoli; per qualsivoglia ulteriore informazione in merito si rimanda integralmente alla relazione dell'Esperto.

Il valore di stima arrotondato del lotto unico, oggetto della presente esecuzione, **ammonta ad Euro 190.000,00 (dicasi Euro centonovantamila/00) oltre oneri di legge se dovuti.**

L'Aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'Aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'Aggiudicatario. Si rimanda, a tal proposito, a quanto analiticamente descritto nell'elaborato peritale di stima.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 136.800,00 (centotrentaseimilaottocento/00) oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: Euro 102.600,00 (centoduemilasecento/00) oltre oneri di legge se dovuti pari al 75% del prezzo base

CAUZIONE pari almeno al 10 % del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 5.000,00 (cinquemila/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.

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 dal Portale delle Vendite Pubbliche oppure dal Portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 23 SETTEMBRE 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, c. 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, c. 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, c. 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il 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 e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni 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., come meglio sotto precisato.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Esecuzione Immobiliare 66/2025 R.G.E. Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN: **IT 58 Y 02008 46482 0001 0740 5774**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 Euro 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 e 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 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 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 alle ore 09:30 del 24 SETTEMBRE 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 12:30 del 24 SETTEMBRE 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.

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 (la differenza sarà restituita all'Aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'Aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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 cpc.

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. Le spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sui beni immobili sono a carico della Procedura.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'Aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 n. 66/2025 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, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>. Maggiori informazioni presso il Custode, IFIR PIEMONTE IVG Srl c/o Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n. 5 (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it e Tel.: 0171-1873923). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I sopra indicati recapiti 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 forzata implica:

- la lettura approfondita e integrale dell'Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione;
- la lettura approfondita e integrale della relazione dell'Esperto e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli Organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

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

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

Cuneo/Mondovì, 27.06.2026

Il Professionista Delegato,
Dott. *Alessandro Danni*