Avv. Cinzia Roggero
12100 – Cuneo
Corso Nizza n. 95
Mail: avv.cinziaroggero@studiogazzi.net
Pec: cinzia.roggero@ordineavvocaticuneo.eu

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA EX ARTT. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

R.G. Es. Imm. n. 68/2026

Giudice dott.ssa Roberta Bonaudi

Il sottoscritto Avv. Cinzia Roggero (CF: RGGCNZ87B52C589A) del Foro di Cuneo con studio in Cuneo Corso Nizza n. 95 (tel: 0171631.869; mail: avv.cinziaroggero@studiogazzi.net; pec: cinzia.roggero@ordineavvocaticuneo.eu), professionista delegato per le operazioni di vendita con ordinanza emessa dal G.E. in data 02.11.2026 nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 68/2026

VISTO

- Gli artt. 576 e 591 bis c.p.c.
- L'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.
- Il D. M. 32/2015
- Le circolari emesse dal Tribunale di Cuneo del 20.10.2014 e del 27.10.2015
- La nota del Tribunale di Cuneo del 04.06.2018

AVVISA

Che il **giorno 23 febbraio 2027 ore 16.00 procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Sito nel Comune di Carrù (CN), Piazza Generale Perotti n. 5 piano S1-4, piena proprietà (per la quota di 1/1) di un'unità abitativa composta da appartamento al piano quarto contraddistinto, con numero interno XXIII composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, locali servizi igienici, ripostiglio, balcone e al piano sotterraneo cantina distinta con la sigla XXIII.

DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati, Comune di Carrù (CN)

- Foglio 17, particella 2106, sub. 11, Cat. A/2, Cl. 4 – Consistenza 4 vani - rendita 309,87 €, piano S-4, superficie netta 75 mq. – superficie lorda 76 mq.

L'esperto stimatore Arch. Luciano Marengo, confrontando la documentazione catastale con lo stato di fatto attuale, ha attestato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

COERENZE:

Relativamente all'alloggio ha prospetti su Piazza Generale Perotti su due lati, vano scala e beni Terreno e/o aventi causa, mentre la cantina confina con il corridoio di accesso terrapieno e altre due cantine a due lati.

PROVENIENZA:

Compravendita con rogito notarile del Notaio Orsi Carla del 11.03.2010 repertorio n. 6057, raccolta 1843, registrato in data 12.03.2010 reg. n. 425S1T, trascritto in data 15.03.2010 Reg. gen. 2120, Reg. part. 1624.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

L'esperto estimatore Arch. Luciano Marengo ha rilevato che il fabbricato non risulta regolare per la L. 47/1985. L'immobile è agibile.

Sono state richieste e rilasciate dal Comune di Prunetto le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza edilizia n. 8/59 rilasciata in data 03.12.1959
2) Certificato di abitabilità del 18.10.1961

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Attestato con codice identificativo n. 2026 100449 0039 valido fino al 01.10.2036.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice.

VALORE DI STIMA: € 64.000,00

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA:

prezzo base fissato: € 64.000,00

offerta minima: € 48.000,00 pari al prezzo base ridotto di ¼ ossia corrispondente al 75% del prezzo base con l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene a prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto, disponendo in tal caso un nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

***

L'immobile sopra individuato è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia di stima del Arch. Luciano Marengo, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche http://pvp.giustizia.it, a cui si fa integrale riferimento nel rispetto della disciplina prevista dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e del D.M. 32/2015.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente gli organi della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, nonché dal produrre altresì l'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 4 disp. att. c.c. per cui "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO

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 con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta telematica"* del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti"* sottosezione "*portale delle vendite pubbliche".*

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si precisa che se il giorno antecedente la vendita cade di domenica, il termine per il deposito delle offerte è di diritto anticipato alle ore 12.00 del venerdì precedente.

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 dall'offerente 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 posta elettronica certificata** ex art. 12 comma 5 DM 32/2015.

PRECISAZIONE:

1. Firmare digitalmente l'offerta;
2. Confermare l'offerta sul modulo web "*offerta telematica"* del Ministero di Giustizia;
3. Scaricare con le modalità inviate a mezzo mail al presentatore il file "*offerta*" (del tipo xxx.zip.p7m) **senza aprirlo né modificarlo in alcun modo pena l'invalidazione dell'offerta;**
4. Inviare il file "*offerta*" all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore dell'offerta e l'offerente devono coincidere a pena di inammissibilità dell'offerta.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo pec per la vendita telematica ex art. 12 comma 4 e art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di pec 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

soltanto dopo l'attuazione delle relative formalità ad opera del Ministero di Giustizia ex art. 13 comma 4 DM 32/2015).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali"*, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".*

La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.

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

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, denominazione, sede legale e numero di iscrizione al Registro delle imprese per le società ed altri enti, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge).
- 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 dei 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 c.c., allegandola all'offerta e, pertanto, caricandola sul portale.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- 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 amministratore 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.

- Se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza o un permesso di soggiorno in corso di validità.
- L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile.
- I procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli 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 c. 7 del D.M. 227/2015).
- 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 e iscrizione gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: Tribunale di Cuneo.
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura: R.G. Es. Imm. 68/2026.
- Il numero o altro dato identificativo del lotto: lotto unico.
- L'indicazione del referente della procedura: Avv. Cinzia Roggero.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: 23 febbraio 2027 ore 16.00.
- Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base (cd. offerta minima.
- 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, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto
- L'importo versato a titolo di bollo.
- 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, per ricevere le comunicazioni previste.

- L’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All’offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- Copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente ed indicazione dello stato civile;
- La documentazione, attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (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 ricevuta di pagamento del bollo dovuto per legge;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- La dichiarazione dell’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.;
- 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;
- 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 dell’Autorità Giudiziaria;
- 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 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 versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario

intestato a <u>ESECUZIONE IMMOB. 68/2026</u> al seguente IBAN IT 49 N 02008 10290 000107486010, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione". Si evidenzia che l'accredito dell'importo deve essere fatto nei giorni antecedenti in modo tale da assicurare che l'accredito abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non ha riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

Il caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN deve essere indicato sulla copia della contabile allegata all'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta è irrevocabile *ex* art. 571 comma 3 c.p.c., richiamato ai fini 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 saranno messe a disposizione del professionista delegato e dallo stesso aperte solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica. Il professionista delegato ne verificherà la correttezza e la completezza.

A tale udienza dovrà partecipare il legale del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% (cd. offerta minima) ed il 100% del prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione, quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 (si procederà con tale modalità, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a quello precedentemente indicato in calce alla descrizione del bene.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 17.00 dello stesso giorno.

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 alla 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, la maggiore offerta formulata.

All'esito della gara, il professionista delegato effettuerà l'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 in base:

- Al maggior importo del prezzo oggetto
- A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- A parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- A parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso siano presentate 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 al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio, perdita di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

Pertanto anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di un'unica offerta o la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

Per supporto tecnico durante le fasi di presentazione dell'offerta, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00:

- Numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- Centralino: 0586/20141
- Email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica:

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

AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 gg. dall'aggiudicazione; **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare indicativo delle spese di trasferimento** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi della prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi e poste a suo carico, IVA se dovuta, quota di compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2 comma 7, DM 227/2015) **come sarà quantificato dal professionista delegato e salva integrazione in caso di necessità.**

La differenza tra quanto versato anticipatamente e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Le spese di restrizione/cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti restano a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., 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 nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si precisa che il pagamento che non estingua interamente il debito per prezzo di aggiudicazione e spese di trasferimento sarà imputato prima alle spese di trasferimento e, conseguentemente, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ex art. 41 comma 5 D. Lgs. 385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 gg. dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non tenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ex art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/1993, 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 all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per spese di trasferimento) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazioni al professionista delegato.

CUSTODIA, VISITA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Tutte le informazioni attinenti alla visita, all'attualità dell'occupazione e alla liberazione dell'immobile sono disponibili presso il Custode **IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. Torino, Strada Settimo 399/15** contattabile ai seguenti recapiti: mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it, telefono 011/482822.

La richiesta della visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "*prenota visita immobile*" con l'inserimento dei dati richiesti.

Si avvisa che la liberazione dell'immobile sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c. e che, pertanto, il debitore ed i familiari con lui conviventi, non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge. Qualora l'immobile, oggetto della presente vendita e abitato dal debitore e dai suoi familiari, venga aggiudicato, **l'ordine di liberazione potrà essere richiesto 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 ss. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c.

PUBBLICITÀ

La pubblicità verrà effettuata ai sensi dell'art. 490 commi 1 e 2 c.p.c. mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita:

- Sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pvp.giustizia.it
- Sul sito internet www.astetelematiche.it, www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it, unitamente alla perizia

La pubblicità cartacea su giornali e periodici verrà effettuata soltanto su richiesta del creditore procedente ex art. 490 comma 3 c.p.c.

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, dovranno far pervenire al professionista delegato il file in formato .xml e .pdf della ricevuta di pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita nel termine di 60 gg. prima della vendita, a pena di estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. ed i costi del servizio di vendita telematica dovranno essere anticipati dal creditore procedente mediante pagamento diretto in favore della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. Via delle Grazie n. 5 (57125) Livorno Tel. 0586/20141.

Si precisa che nel caso in cui la vendita vada deserta e venga rifissato un nuovo tentativo, la Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Cuneo, Corso Nizza n. 95 (tel. 0171.631.869; mail: avv.cinziaroggero@studiogazzi.net).

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

Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ex art. 492 comma 2 c.p.c.

Cuneo, 11.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Cinzia Roggero

CINZIA ROGGERO
24.11.2026 15:47:47
GMT+01:00