STUDIO LEGALE
Avv. Gabriele CARAZZA
Via Durando 2 - 12084 Mondovì
Tel. 0174-552181 - Fax 0174-564964
gabriele.carazza@ordineavvocatimondovi.eu

TRIBUNALE DI CUNEO
***
AVVISO DI VENDITA
nell'Esecuzione Immobiliare n. 81/2025 RG. Tribunale di Cuneo
promossa da Cassa di Risparmio di Fossano Spa contro ***
***

Il sottoscritto Avv. Gabriele Carazza, con studio professionale in Mondovì (CN) Via Durando n. 2/h, delegato per le operazioni di vendita nell'Es. 81/2025 R.G., con ordinanza in data 03/07/2026 del Giudice Dr.ssa Elefante, visti gli artt. 591bis e 570 cpc,

AVVISA

che il giorno **15/01/2027 alle ore 15,00 e seguenti** presso il proprio Studio in Mondovì (CN) Via Durando n. 2H, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con contestuale gara in caso di pluralità di offerenti, dei seguenti beni immobili, meglio descritto nella perizia estimativa in atti

***

Lotto Unico

In Comune di Limone Piemonte (CN) Via Saret Limonetto n. 1

Fabbricato residenziale di tipo Chalet di circa duecentottantasei mq e piccolo appezzamento di terreno pertinenziale di circa diciassette metri quadri; lo chalet è libero su quattro lati, si articola su più livelli ed è composto da: in piano terreno, locale cantina con stufa, scala a chiocciola, piccolo cortile; in piano primo ingresso, soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura e caminetto, una camera con balcone, un bagno e disimpegno, locale centrale termica usato come cantina, due scale per l'accesso al piano secondo e terrazzo con accesso dal soggiorno; in piano secondo, due porzioni adiacenti non comunicanti, accessibili dalle rispettive scale in piano primo; la prima porzione, con ampio soppalco, camera, balcone ed un bagno, la seconda con camera, bagno scala ed un piccolo cortile; in piano terzo, una sala multiuso con caminetto e due balconi.
Il Lotto è censito nel Comune di Limone Piemonte:
- al Catasto Fabbricati, al Foglio **51** part. **448** sub. **3** (ex sub. 1 e 2)cat. A2, cl. 2, 7,5 vani, 219 mq, p.1-2-3, RC 1.065,19
- al Catasto Terreni, al Foglio **51** part. **448** ente urbano di are 1,23, senza redditi
- al Catasto Terreni, al Foglio **51** part. **328** incolto di are 0,17, senza redditi

Coerenze: (map. 448) strada comunale map. 311 e 475; (map. 328) strada comunale, map 338.
Stato occupazionale: maggiori informazioni presso il Delegato;
informazioni per la parte esecutata: si precisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al trasferimento del bene, salvo i casi di legge e che l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con istanza contestuale al saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal Custode Ivg Ifir Piemonte Srl a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile, secondo l'art. 560 comma 6 cpc.
Attestazione energetica: l'abitazione dispone di APE 2025 1095990033 del 11/04/2025 ed è collocata in classe energetica G.
Urbanistica: il fabbricato risulta di costruzione iniziata originariamente in data anteriore al 01/09/1967; successivamente sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi: Permesso di Costruire n. 49/2011 del 25/08/2011 (PE n. 23/2011), Permesso di Costruire n. 22/2012 del 29/06/2012 (PE n. 32/2011); Richiesta permesso costruire in sanatoria prot 937/2021 del 03/02/2021 (permesso ad oggi non rilasciato); il bene allo stato non dispone di certificato di agibilità; dalla perizia risulta che sussistono delle difformità (modifiche tramezzature interne, disposizioni dei locali interni; modifiche aperture) e che la pratica per il rilascio del PdC in sanatoria non risulta ad oggi conclusa, mancando il pagamento dei contributi e della denuncia postuma strutturale e del collaudo delle opere; ad oggi il bene non risulta conforme a quanto

autorizzato ed occorre che la pratica avviata venga regolarizzata, a cura dell'aggiudicatario, mediante integrazione della pratica effettuando quanto indicato in perizia, ove viene del resto precisato che la finestra in piano primo non può comunque essere sanabile per mancanza delle distanze e dovrà essere rimossa, murando il vano; le spese ed oneri per la regolarizzazione, a carico della parte aggiudicataria dopo il decreto di trasferimento, ammontano a circa diecimila euro.

Il prezzo base della vendita, previo ribasso del 20%, è fissato in Euro 560.000,00 con offerta minima di euro 420.000,00; il rilancio minimo in caso di gara è di euro 5.000,00; si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e nei rilanci in aumento non sono consentite cifre decimali.

***

alle seguenti condizioni e modalità[1] :

- presentazione offerta per la vendita telematica: l'offerta è presentata esclusivamente per via telematica; occorre pertanto avere a disposizione una firma digitale valida ed una casella di PEC, nonché effettuare il pagamento del bollo digitale.

L'interessato, con esclusione del debitore e degli altri soggetti cui è fatto divieto per legge, per formulare le offerte irrevocabili di acquisto in via telematica dovrà a) servirsi del modulo Offerta Telematica disposto dal Ministero ed accessibile dalla scheda del lotto presente sul portale www.astetelematiche.it e dal Portale delle Vendite Pubbliche, completando i campi nei sei passi richiesti dal sistema; b) scaricare il modulo precompilato contenente l'offerta ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte così compilate dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita telematica; si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la Ricevuta di Avvenuta Consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero della Giustizia (in seguito all'invio della PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (servendosi di un certificato di firma digitale in corso di validità) ed inviata via PEC nelle modalità di cui sopra, in ottemperanza al DM 32/2015; ovvero servirsi della modalità di trasmissione dell'offerta ex art. 12 comma 4 ed art. 13 DM 32/2015 che verrà resa concretamente operativa dal Ministero dopo le verifiche di cui all'art. 13 comma 3 DM 32/2015.

Si precisa che l'offerta telematica

- presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc;
- deve essere in bollo digitale (16,00) da versarsi nelle modalità previste dal Ministero ed individuate nel Manuale dell'Utente per la presentazione dell'offerta (pst.giustizia.it; pagamento di bolli digitali);
- deve riportare come altresì previsto dal DM 32/2015:

a1) per le persone fisiche: nazione di nascita, cittadinanza, nome e cognome, data di nascita, regione, provincia e luogo di nascita, codice fiscale ed eventuale partita iva (se ditta individuale); dati di contatto (PEC, email, cellulare e telefono fisso) e residenza;

in caso di soggetto coniugato si dovrà indicare il regime patrimoniale e se in comunione legale i dati del coniuge;

in caso di soggetto minore, inabilitato, interdetto o amministrato, il presentatore dovrà previamente munirsi di provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

a2) per le persone giuridiche o imprese: dati del legale rappresentante, denominazione e ragione

1 Si consiglia di prendere visione del DM 32/2015 Regolamento recante le regole tecniche ed operative per le vendite telematiche https://www.astetelematiche.it/documentazione/DM-32-2015-Regolamento-vendite-in-via-telematica.pdf; nonché delle istruzioni del Gestore, pubblicate sul sito https://www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione e del Manuale per la presentazione dell'offerta telematica, pubblicato sul sito del Ministero della Giustizia all'indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

sociale, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese; e dati di contatto (PEC, email, cellulare e fisso) e sede legale;
a3) per altri Enti diversi dall'impresa: dati del legale rappresentante, denominazione e ragione sociale, codice fiscale, partita IVA; e dati di contatto (PEC, email, cellulare e telefono fisso) e sede legale;
b) l'Ufficio Giudiziario presso cui è pendente la procedura, il numero di ruolo generale e l'anno; l'indicazione del Delegato; la data e l'ora delle operazioni di vendita, l'individuazione del Lotto e dei beni che lo compongono; l'offerta (prezzo offerto ed il termine di pagamento non superiore a 90 gg), la cauzione e gli estremi del versamento della stessa; l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e che l'acquisto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene;
c) l'offerta, per essere senz'altro accolta, dovrà essere trasmessa nelle modalità telematiche di cui sopra e pari al prezzo base; l'offerta inferiore al prezzo base ridotto di un quarto sarà inefficace;
d) all'offerta si dovranno allegare (in formato PDF o P7M con dimensione massima 25MB): documenti di identità e codice fiscale per ogni offerente; documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione (ad es. contabile del versamento del bonifico); in caso di soggetto coniugato, copia dell'estratto dell'atto di matrimonio; in caso di minore, inabilitato, interdetto o amministrato copia dei documenti di identità e del codice fiscale del beneficiario e del provvedimento di autorizzazione emesso dal Giudice; in caso di società o altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o altro documento o atto di nomina attestante identità del legale rappresentante ed i relativi poteri;
Si precisa che ex art. 582 cpc, l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Cuneo; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato; altresì ex art. 585 cpc l'eventuale scelta di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Eventuali richieste di agevolazioni, che dovranno comunque essere consegnate al Delegato entro il termine del saldo prezzo, potranno essere già anticipate, allegandole all'offerta.
Modalità di versamento della cauzione
Ai fini della partecipazione alla vendita, l'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al 10% dell'importo offerto; il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul Conto Corrente Intestato alla Procedura IT86A0200846482000107458056 – EI 81/2025 Tribunale di Cuneo" e verrà trattenuto in caso di aggiudicazione ed imputato al saldo prezzo o in caso di declaratoria ex art. 587 cpc; in caso di mancata aggiudicazione in seguito a gara, l'importo verrà restituito agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario.
Si precisa che in caso di mancato tempestivo versamento della cauzione ed in particolare qualora il giorno della vendita telematica non sia possibile riscontrare l'accredito della somma sul conto della procedura, l'offerta dovrà essere dichiarata inammissibile. Si invitano pertanto gli offerenti ad effettuare l'accredito in maniera tempestiva e tenendo in considerazione che l'accredito della cauzione debba avvenire entro il giorno precedente la data fissata per la vendita.
Modalità di vendita – vendita telematica asincrona
La vendita verrà svolta unicamente con modalità telematiche, con l'applicazione della tipologia asincrona che consiste in una vendita a tempo prestabilito.
L'esame delle offerte e lo svolgimento delle operazioni di vendita, ivi compresa l'eventuale gara, verranno effettuate mediante il portale www.astetelematiche.it gestito da Aste Giudiziarie In Linea Spa.
Le buste contenti le offerte telematiche verranno aperte e visionate dal Delegato alla data ed all'ora della vendita telematica come sopra riportata.
La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo unicamente mediante accesso

all'area riservata del portale www.astetelematiche.it accedendo ad essa con le credenziali conferite ed in base alle istruzioni ricevute dal Gestore prima della vendita sulla casella di posta ordinaria o sulla PEC.
In caso di presentazione di un'unica offerta, si potrà procedere all'aggiudicazione della stessa anche in assenza dell'offerente; se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione; se invece il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad un quarto e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se conveniente, ovvero se non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita;
- in caso di presentazione di più offerte valide, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, si procederà alla gara, contestuale, partendo dall'offerta più alta, pronunciando da ultimo l'aggiudicazione a favore del maggior offerente presente; in caso di più offerte valide tutte inferiori al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto ed in assenza, in quest'ultimo caso, di istanza di assegnazione, verrà comunque disposta la gara telematica, cui gli offerenti potranno aderire;
- in caso di gara telematica, la stessa avverrà con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto ed avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e la verifica circa la regolarità delle offerte presentate; gli offerenti le cui offerte risulteranno regolari avranno facoltà (ma non un obbligo) di partecipare alla gara;
- l'eventuale gara telematica avrà durata di giorni tre, dal 15/01/2027 ore 15,00 (e seguenti) al 18/01/2027 ore 15,00 (e seguenti); in caso di offerte negli ultimi tre minuti prima della scadenza di tale termine, si avrà prolungamento di ulteriori tre minuti onde consentire eventuali ulteriori rilanci, fino alla mancata presentazione di offerte, ma solo per un massimo di tre prolungamenti; si precisa che ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di cui sopra e non potranno essere utilizzati importi decimali; il bene sarà aggiudicato a chi abbia effettuato l'offerta più alta;
- l'aggiudicazione, tanto nel caso di gara, quanto di unica offerta, avverrà mediante la piattaforma www.astetelematiche.it; l'offerta più alta sarà visibile a tutti i partecipanti (i cui riferimenti saranno pseudonimizzati), mentre l'elenco delle offerte ed i nominativi in chiaro degli offerenti saranno disponibili per il solo Delegato, che provvederà a redigere verbale delle operazioni;
- la mancata partecipazione alla vendita ed in particolare il mancato accesso alla piattaforma non invaliderà lo svolgimento della vendita, che proseguirà ugualmente in assenza degli offerenti.

Eventuali istanze di assegnazione andranno presentate secondo le modalità di cui all'art. 589 cpc, ovvero mediante deposito telematico presso il fascicolo dell'Esecuzione.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse non siano efficaci ex art. 571 cpc, ovvero si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 572, 3c., c.p.c., ovvero la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, viene disposta la comparizione delle parti avanti a sé per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, per cui per lo stesso giorno e luogo, in esito alla vendita senza incanto, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, per cui si procederà, previa notifica di nuovo avviso, con nuova vendita a prezzo ribassato fino ad un quarto.

Condizioni di vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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)

La vendita avviene è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La partecipazione implica la lettura integrale della relazione e degli allegati relativi, l'incondizionata accettazione di quanto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e negli allegati.
Si informa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita 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, essendo tale circostanza già considerata nella valutazione del bene.
L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Su richiesta dell'aggiudicatario, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura del delegato a spese della procedura. Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente sono poste a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi dell'art. 46 c. 5 DPR 380/2001 e dell'art. 40 c. 6 L. 47/1985 a propria cura e spese; eventuali irregolarità urbanistiche dovranno essere regolarizzate, laddove consentito ovvero in difetto, ripristinato a cura e spese dell'aggiudicatario.
Pagamento del prezzo: l'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di giorni novanta (90) dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI CUNEO con indicazione del numero della procedura (Tribunale di Cuneo EI n. 81/2025) ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IT86A0200846482000107458056 – EI 81/2025 Tribunale di Cuneo".
In caso di mutuo fondiario ex art. 41 n. 5 Dlgs 385/93, nei dodici 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, 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. L'aggiudicatario potrà subentrare nel mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 n. 5 Dlgs 385/93 e dovrà quindi pagare, entro giorni quindici dall'aggiudicazione, all'Istituto le rate scadute, gli accessori e le spese.
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.
Nel medesimo termine di cui sopra l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma, pari al venti per cento del prezzo di aggiudicazione ovvero nella misura quantificata dal Delegato nei venti giorni successivi alla vendita, salvo conguaglio, per le spese di trasferimento della proprietà; dette spese, che comprendono ogni onere fiscale, registrazione, bolli, trascrizione e voltura e quota dell'onorario del professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario. La differenza tra quanto effettivamente speso e quanto versato verrà restituito all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato. Nel medesimo termine

l'aggiudicatario dovrà provvedere a fornire la documentazione relativa alla richiesta di eventuali agevolazioni e la dichiarazione antiriciclaggio; dovrà altresì formulare l'istanza per la liberazione dell'immobile a cura del Custode.
Qualora l'aggiudicatario fosse inadempiente, il delegato disporrà nuova vendita e la perdita della cauzione; laddove dalla nuova vendita venga ricavato un prezzo inferiore a quello precedente, unitamente alla cauzione confiscata, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare la differenza.

***

Il delegato avvisa i creditori che è loro onere provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità sul PVP e per la pubblicità commerciale (standard pubblicitario prescelto, n. 1). Il pagamento delle pubblicazioni dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. sul cc 000000147C00 presso Cassa di Risparmio di Firenze Ag.2, Viale Libertà, Livorno (iban IT66J0616013902000000147C00) ovvero sul conto indicato dalla stessa in calce alla fattura che verrà consegnata al creditore;

***

Il presente avviso sarà pubblicato sul PVP e sui siti collegati, nonché notificato agli aventi diritto. Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. Cpc devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo studio del delegato.
Custodia: Per visionare l'immobile gli interessati dovranno formulare le richieste mediante Portale delle Vendite Pubbliche, avvalendosi della schermata di richiesta di prenotazione visita e compilando l'apposito modulo.
Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il Custode (IFIR Piemonte SRL IVG 0114731714 e 01711873923; richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) e presso il Delegato Avv. Gabriele Carazza in Mondovì (CN) via Durando n. 2/h tel. 0174552181, preferibilmente via email all'indirizzo gabrielecarazza@yahoo.it.
Per quanto riguarda, il portale www.astetelematiche.it viene offerto dal Gestore Aste Giudiziarie In Linea Spa per le fasi di regisrtazione, iscrizione e partecipazione alla vendita, servizio di assistenza che potrà essere contattato ai recapiti indicati al seguente indirizzo https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti; numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; centralino: 0586/20141; email: assistenza@astetelematiche.it I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.
La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.
Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti
Mondovì 06/11/2026
Il Delegato
Avv. Gabriele Carazza

Firmato digitalmente da:
Gabriele Carazza
Firmato il 06/11/2026 18:24
Seriale Certificato: 5803908171301718O8
Valido dal 20/11/2025 al 19/11/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020