

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Procedura esecutiva R.G. Es. n. 5/2024**  
**Fallimento n. 1/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Marco Luca Demarchi, dottore commercialista con studio in Cuneo, largo Garibaldi n. 5 - delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 5/2024, giusta ordinanza emessa dal G.E. dottoressa Paola Elefante in data 5 febbraio 2026; altresì delegato per le operazioni di vendita relative a parte degli immobili facenti capo alla procedura di fallimento n. 1/2020 Tribunale di Cuneo,

**AVVISA**

che il giorno di **giovedì 10 settembre 2026 alle ore 09,15** procederà **alla vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., **con modalità telematica sincrona**, del seguente lotto unico immobiliare, formato in parte da unità immobiliari assoggettate all'esecuzione immobiliare 5/2024 ed in parte da unità immobiliari di pertinenza della procedura fallimentare n. 1/2020:

**LOTTO UNICO**  
**In Comune di Peveragno (CN),**

**a) Unità immobiliari oggetto del fallimento n. 1/2020:**

**Descrizione ed estremi catastali**

Fabbricato sito in Peveragno, Via Luigi Meineri n°4 con unito cortile e adiacente appezzamento di terreno. Il fabbricato si presenta in pessime condizioni e in parte in precarie condizioni di stabilità. Parte della copertura di un terrazzo al primo piano è divelta e provoca infiltrazioni nel locale sottostante. Una parte del fabbricato, costituita da una porzione di tettoia, una cantina al piano seminterrato e da un locale di sgombero al primo piano, come una porzione dell'area adiacente, attualmente hanno accesso soltanto dalla proprietà confinante.

Il piano terreno del fabbricato principale si compone di due locali di sgombero, una cantina e la scala di accesso al primo piano, oltre ad un ampio locale di sgombero. A ridosso della porzione di fabbricato si trova una piccola tettoia di legno fatiscente e priva di titolo abilitativo edilizio, che dovrà essere rimossa.

Il primo piano si compone di tre locali (uno dei quali pericolante) e un terrazzo coperto in parte privo della copertura; il pavimento è deteriorato dalle infiltrazioni dal tetto. Al terrazzo si accede dalla proprietà adiacente oggetto dell'esecuzione 5/2024.

La superficie lorda del fabbricato è pari a mq 218. Oltre al fabbricato si trova un cortile e un'area (le originali particelle 649 e 791). Il terreno particella n. 649 è attualmente impraticabile in quanto invaso da rovi e arbusti spontanei. La superficie complessiva dell'area coperta dal

fabbricato e dell'area libera è pari a mq 789.

I beni descritti sono censiti come segue:

- i) a Catasto terreni, **Foglio 27 particella 648** Ente Urbano di mq 789 che deriva da variazione a seguito di Tipo Mappale, pratica CN0207676 in data 30/09/2025 (n. 207676.1/2025), e comprende le particelle 1751-649-791 dello stesso Foglio;
- ii) a Catasto fabbricati, **Foglio 27 particella 648 subalterno 4** zona censuaria U C/2 classe 1<sup>^</sup> Consistenza mq 164 Superficie catastale mq 311 RC € 143,99 Piani T-1 che deriva dalla variazione Docfa per fusione protocollo CN0213489 in data 07/10/2025 che ha soppresso le particelle Foglio 27 particelle 648 subalterni 2 e 3.

### **Coerenze**

Gli immobili costituiscono un unico corpo coerente alla Via Luigi Meineri, al Torrente Bedale, ed alle particelle Foglio 27 n.ri 3542, 650, 631 e 647.

### **Stato di possesso**

Gli immobili sono in stato d'abbandono, non abitati, pertanto nella disponibilità della procedura.

### **Situazione urbanistica/edilizia**

In relazione alla situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di vendita si trascrive di seguito quanto contenuto nella integrazione di perizia depositata dal perito incaricato geom. Maddalena Pecollo in data 11.11.2025 alla quale si fa pieno riferimento.

Il fabbricato e l'annessa area sono compresi nel vigente PRGC nella Zona R1, Area a prevalente destinazione residenziale - Area di interesse storico-artistico-ambientale, gravata da vincolo "Classe IIa (aree inondabili da acque con bassa energia).

La costruzione degli immobili è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dimostrano le planimetrie catastali risalenti al 1939 e al 1962 e le condizioni precarie del fabbricato). Successivamente a tale data è stata realizzata la chiusura di parte dell'androne carraio verso il cortile. Per la realizzazione di questo intervento è stata presentata una CILA per interventi di edilizia libera - Comunicazione inizio lavori tardiva, in data 7 marzo 2016 protocollo 0002484. All'interno di un locale del piano terreno è stato realizzato un forno da pane in muratura, senza alcuna segnalazione. Dovrà essere presentata una CILA per interventi di edilizia libera-comunicazione di inizio lavori tardiva.

### **Certificazioni energetiche**

Gli immobili non avendo destinazione abitativa e non essendo riscaldati non sono stati oggetto di certificazione, in quanto non dovuta.

### **Altre certificazioni**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**b) Unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare r.g. 5/2024****Descrizione ed estremi catastali**

Immobili siti in Peveragno, Via L. Meineri n.ri 6-8 costituiti da un'area con entrostanti un fabbricato a cortina, un fabbricato accessorio e una tettoia in struttura metallica. Tutti i fabbricati si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. L'accesso alla proprietà avviene sia da un andito carraio, sia da una porta pedonale (rispettivamente numeri civici 6 e 8). Il fabbricato è distribuito su due piani fuori terra in parte sovrastati da solai; una parte molto tempo fa destinata a laboratorio di falegnameria e una parte già destinata ad abitazione. Prospetta la Via Luigi Meineri ed è costituito da tre "ali", l'una lungo strada, due che si protendono all'interno del cortile. Una parte del fabbricato che un tempo costituiva la falegnameria è priva di copertura. Nel muro che delimita la parte priva di copertura si trova la porticina di un pozzo, si presume comune con la proprietà confinante. La struttura del fabbricato è realizzata prevalentemente in muratura, alcune parti sono in cemento e si rilevano alcune travature in acciaio. I tetti sono di legno con copertura in tegole di laterizio. Gli impianti presenti sono da rifare. La superficie dei locali al piano terreno è pari a mq 337.86 di quelli al primo piano è pari a mq 293.23 (compresa la superficie di porticati e terrazzi coperti), la superficie dei solai è pari a mq 151.58. L'altezza dei locali varia da m 2.58 a m 3.16 mentre quella dei solai varia da m 0.30 a m 2.76. Il fabbricato accessorio si trova all'interno del cortile prossimo al confine ed è costituito da un portichetto e da un ripostiglio con soprastante sottotetto. La struttura è di muratura, il tetto è di legno con copertura di tegole di laterizio. La superficie è pari a mq 23 l'altezza a m 3.20. Nel cortile si trova una seconda costruzione, costituita da una tettoia in struttura metallica, costituita da ritti di diametro m 0,15 con la copertura in lamiera gravemente deteriorata. E' realizzata a poca distanza dal fabbricato accessorio che precede e copre una superficie di mq 61 e l'altezza a m 5.25

Ai fini della conformità catastale è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n° CN0304998 in data 12/12/2024 e le pratiche DOCFA protocollo n° CN0003845 in data 14/01/2025 e protocollo CN0003853 in data 14/01/2025. Il tipo mappale ha costituito: Catasto Terreni: **Foglio 27 particella n° 647** Ente Urbano di are 10,08 di che ha variato le preesistenti particelle 646 e 647; la particella 646 è stata soppressa e unita alla particella 647. Catasto fabbricati: Sono state presentate n°2 pratiche DOCFA per complessive n°9 unità immobiliari, n°1 bene comune non censibile, n°1 elaborato planimetrico. L'aggiornamento predisposto ha generato: Catasto Fabbricati: **Foglio 27 particella n°647 subalterno 8** Bene comune a tutti i subalterni non censibile, **Foglio 27 particella 647 subalterno 9** Categoria F/2 (unità collabente) Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 10** Categoria C/7 classe 2^ mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 4.92 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato l'originale 1440, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 11** Categoria

C2 classe 1<sup>^</sup> mq 117 Superficie catastale mq 133 RC € 102.72 Via Luigi Meineri n.8 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 12** Categoria C/2 classe 1<sup>^</sup> mq 26 Superficie catastale mq 29 RC € 22.83 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 5, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 13** Categoria A/4 classe 3<sup>^</sup> vani 3 Superficie catastale mq 62 RC € 96.06 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte degli originali subalterni 1 e 5, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 14** Categoria A/4 classe 3<sup>^</sup> vani 5.5 Superficie catastale mq 112 RC € 176.11 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 4 e parte del 5, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 15** Categoria A/4 classe 3<sup>^</sup> vani 7 Superficie catastale mq 108 RC € 224.14 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 6-3-7, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 16** Categoria C2 classe 1<sup>^</sup> mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 14.93 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte del subalterno 1, **Foglio 27 particella n°647 subalterno 17** Categoria C/7 classe 2<sup>^</sup> mq 63 Superficie catastale mq 63 RC € 18.222 Via Luigi Meineri n.6 piano T non censito in precedenza.

A seguito degli aggiornamenti citati, la conformità catastale è verificata.

#### **Coerenze**

Gli immobili costituiscono un unico corpo posto tra le coerenze: Via Luigi Meineri, particelle 644-645-631-791-648 del Foglio 27.

#### **Stato di possesso**

Gli immobili sono in completo stato d'abbandono, risultano nella disponibilità della ditta esecutata.

#### **Situazione urbanistica/edilizia**

La proprietà oggetto di esecuzione si trova nel territorio montano del Comune e, nel vigente Piano Regolatore Comunale, è compresa nella zona R1, area a prevalente destinazione residenziale- area di interesse storico-artistico-ambientale, sottoposta a vincoli. La parte distinta con il n°647 è soggetta al vincolo "2a2 - Classe IIa (aree inondabili da acque con bassa energia)" mentre la parte già distinta con il n°646 è soggetta al vincolo "3a2 - Classe IIIa2 (aree inondabili con acque ad elevata energia). Tutti gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, come dimostrano le loro caratteristiche costruttive e le precarie condizioni. A seguito di accesso agli atti d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peveragno si riferiscono le informazioni fornite. Fabbricato principale: -Pratica edilizia n°020/50 per l'ampliamento del portone carroia, approvata dalla Commissione Edilizia in data 14/05/1950; -Istanza protocollo 3663 in data 6 novembre 1973 per intonacatura e tinteggiatura della facciata, pratica 142/73 su cui è apposto "Sta bene" a firma dell'allora Sindaco. Fabbricato accessorio: Non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia e il fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, non presenta opere recenti. La tettoia che prima del recente aggiornamento non era censita né riportata in mappa, insiste sull'area libera della particella originaria n°646 del Foglio 27, è priva di titolo edilizio. Essendo l'area su cui insiste inedificabile dato il vincolo che vi grava, non è possibile la sanatoria, dovrà essere demolita.

**Certificazioni energetiche**

In relazione ai descritti beni sono stati predisposti i seguenti certificati energetici Ape:

Foglio 27 particella n°647 subalterno 13 APE 20242071250020 protocollo 00022599/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza 31/12/2026

Foglio 27 particella n°647 subalterno 14 APE 20242071250021 protocollo 00022606/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza 31/12/2026

Foglio 27 particella n°647 subalterno 15 APE 20242071250022 protocollo 00022612/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza 31/12/2026

**Altre certificazioni**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Corrispondenza catastale**

A seguito degli aggiornamenti più sopra citati la conformità catastale è verificata.

**CONDIZIONI ECONOMICHE:**

Il lotto unico viene posto in vendita al **prezzo base di Euro 195.000,00;**

**(offerta minima<sup>1</sup> Euro 146.250,00)**

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in **Euro 5.000,00.**

Con riferimento all'offerta minima si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, i) 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; ii) 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;

Tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia depositata dal perito incaricato geom. Maddalena Pecollo di Peveragno in data 21.02.2025 e nella successiva perizia integrativa depositata il 11.11.2025, consultabili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (altresì visualizzabile su [www.tribunale.cuneo.it](http://www.tribunale.cuneo.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia. Si invita a prendere attenta visione degli elaborati peritali in tutte le sue parti.

<sup>1</sup> **ex art.571 secondo comma c.p.c**

\*\*\* \*\*

**Custodia e visita dei beni**

Custode dei beni pignorati è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite al lotto immobiliare in vendita (e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto: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*).

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://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 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, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese delle procedure, con l'eccezione delle trascrizioni successive al pignoramento che, sebbene prive di efficacia, permarranno.

Si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge (art. 560 comma 6), e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione potrà 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 c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 c.p.c.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente in modalità telematica, **entro e non oltre le ore 12.00 di mercoledì 9 settembre 2026.**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore all'offerta minima;
- c) gli estremi del bonifico bancario avente causale "versamento cauzione esecuzione 5/2024" (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione sul conto corrente intestato all'esecuzione 5/2024 il cui codice IBAN è il seguente: IT94B 02008 10290 0001 0741 0131 **Si rammenta che la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e l'accredito dovrà risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;**
- d) l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digital" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- e) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- f) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
  - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), indirizzo PEC, nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* 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 oppure da permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);
  - per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo PEC.
- g) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- h) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.
- i) quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di

sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

l) L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente 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 per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.**

Gli interessati potranno depositare l'offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e 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.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nell'ora e nel giorno d'anzì indicato il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

In caso di unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base ed in assenza di istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti connessi telematicamente - sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. La gara verrà disposta anche in caso di più offerte tutte inferiori rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi 2 minuti dall'ultimo rilancio.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine

- indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

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 sulla 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 unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri dianzi esposti.

In presenza di istanze di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

#### **PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO**

L'eventuale IVA, le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione (il pagamento anticipato rispetto alla scadenza del suddetto termine massimo, consentirà all'aggiudicatario di vedere anticipata l'emissione del decreto di trasferimento e di ottenere più celermente il trasferimento della proprietà). Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., 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.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a versare al Professionista Delegato sul c/c della procedura una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario, avendone diritto, comunichi di volersi avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal Delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e fondo per le spese di aggiudicazione

– dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal professionista delegato.

### **TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**

**N.B. Poiché le unità immobiliari che compongono il lotto unico in vendita sono in parte oggetto di esecuzione immobiliare (R.G. 5/2024) ed in parte oggetto di procedura di fallimento (1/2020) il loro trasferimento a favore della parte aggiudicataria avverrà con separati decreti di trasferimento, di cui uno emesso dal Giudice dell'esecuzione ed uno emesso dal Giudice delegato del fallimento. Detti decreti saranno separatamente oggetto di registrazione e di trascrizione ed i relativi costi graveranno esclusivamente sulla parte aggiudicataria.**

### **CONVOCA**

fin d'ora le parti - per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

### **FA PRESENTE**

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

### **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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea 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](http://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 Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

### **ORDINA**

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.** sul c/c 000000147C00 presso CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE, Ag. 2, Viale

Della Libertà, Livorno – **Iban IT 66 J 06160 13902 000000147C00**),  
con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale  
competente, del numero e dell’anno del procedimento.

### 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 Inlinea 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 del dott. Marco Luca Demarchi in Cuneo, largo  
Garibaldi n. 5, tel. 0171.67259 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 Inlinea s.p.a.  
ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-  
mail [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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).

\*\*\*

**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.**

\*\*\*

*Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche  
quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia  
eletto domicilio ai sensi dell’art. 492 c. 2 c.p.c.*

Cuneo, li 1° giugno 2026

il professionista delegato  
Dott. Marco Luca Demarchi

