TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 77/2024 + 51/2026

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

***** *** *****

La Sottoscritta Avv.to Serena Osenda,
con Studio in Mondovì (CN) Piazza Santa Maria Maggiore n. 10,

delegata per le operazioni di vendita relative alle esecuzioni immobiliari riunite n. 77/2024 e 51/2026 RG giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Paola Elefante in data 10 settembre 2026,

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2026 alle ore 15.00** presso il suo Studio procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc, tramite la piattaforma astetelematiche.it, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero (1/1)

nel Comune di Beinette (CN)

di un compendio immobiliare sito in località Cascina Serro delle Vedove, Via Vecchia di Pianfei n. 57, costituito da un fabbricato civile terra-cielo e da alcuni appezzamenti di terreno agricolo adiacenti di natura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenziale, formanti un corpo unico, così censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo:

A) CATASTO FABBRICATI del Comune di Beinette (CN):

• **Bene n. 1 (Abitazione):** Foglio 12, Particella 329, Subalterno 1, Categoria A/3, classe U, consistenza 10 vani, Rendita Catastale Euro 382,18, piani T-1-2.

Descrizione sommaria: Porzione di fabbricato di civile abitazione composto da ingresso (vano scala), cucina, disimpegno, due cantine, porticato ed area scoperta di pertinenza esclusiva al piano terreno; tre camere, bagno, disimpegno (vano scala), solaio e balcone al piano primo; camera, disimpegno (vano scala) e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna. Essa corrisponde alla porzione abitativa del fabbricato di maggiore consistenza formato dall'unità in oggetto e dalla porzione ad uso deposito, ad essa adiacente e distinta al Sub 2. di cui infra. Superficie convenzionale complessiva: 215,00 mq.

• **Bene n. 2 (Magazzino/Deposito):** Foglio 12, Particella 329, Subalterno 2, Categoria C/2, classe 1, consistenza 161 m², superficie catastale 123 m², Rendita Catastale Euro 166,30, piano T-1.

Descrizione sommaria: Porzione di fabbricato ad uso deposito (parzialmente utilizzata in loco come locali abitativi abusivi) elevata su due piani fuori terra, composta da cucina, disimpegno, due camere, bagno e tre locali di deposito al piano terreno, oltre a locale di sgombero al piano primo. Superficie convenzionale complessiva: 179,00 mq.

Il tutto con i relativi diritti sull'area scoperta pertinenziale comune adibita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a corte, distinta al Catasto Terreni al Foglio 12, Particella 367, di superficie pari a 450 m² (Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2).

Si dà atto che i predetti Subalterni 1 e 2 erano originariamente censiti al Catasto Fabbricati alla Particella 329 (vani 10, R.C. € 382,18), soppressa in data 25/11/2019 (Pratica n. CN0159535).

B) CATASTO TERRENI del Comune di Beinette (CN):

- **Bene n. 3 (Terreno):** Foglio 12, Mappale 228, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, consistenza 01 area e 74 centiare, R.D. € 1,17, R.A. € 0,72.

- **Bene n. 4 (Terreno):** Foglio 12, Mappale 330, qualità Seminativo, classe 2, consistenza 02 are e 95 centiare, R.D. € 1,78, R.A. € 1,42.

- **Bene n. 5 (Terreno):** Foglio 12, Mappale 331, qualità Seminativo, classe 2, consistenza 02 are e 56 centiare, R.D. € 1,52, R.A. € 1,28.

- **Bene n. 6 (Terreno):** Foglio 12, Mappale 332, qualità Seminativo, classe 2, consistenza 02 are e 97 centiare, R.D. € 1,79, R.A. € 1,43.

- **Bene n. 7 (Terreno):** Foglio 12 Mappale 393, qualità Seminativo Arborato Irriguo, classe 3, consistenza 07 are e 02 centiare, R.D. € 4,71, R.A. € 2,54.

- **Bene n. 8 (Terreno):** Foglio 12, Mappale 421, qualità Seminativo Arborato Irriguo, classe 3, consistenza 02 are e 10 centiare, R.D. € 1,41, R.A. € 0,76.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione sommaria: Appezzamenti di terreno agricolo pertinenziali, adiacenti al fabbricato e costituenti un unico corpo pianeggiante coltivato a prato, aventi una superficie complessiva di 19 are e 34 centiare (1.934 mq).

Il tutto come meglio descritto e individuato nella relazione di stima dell'esperto, che si intende qui integralmente richiamata.

PROVENIENZE:

La proprietà piena ed esclusiva è pervenuta agli esecutati in forza di Atto di Compravendita (Rogito) in data 1 ottobre 2019, registrato e successivamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2019 ai nn. 10423 di Registro Generale e 8279 di Registro Particolare. Ai dante causa la medesima proprietà era pervenuta in forza di Atto di Compravendita (Rogito) in data 1 marzo 2000, trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 3 marzo 2000 ai nn. 1875 di Registro Generale e 1398 di Registro Particolare. Sussiste pertanto la piena e regolare continuità delle trascrizioni per tutto il ventennio anteriore alla data di notificazione e trascrizione dei rispettivi atti di pignoramento.

VINCOLI E GRAVAMI:

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si dà altresì atto che con provvedimento del 30 giugno 2026 (R.G. n. 677/2025), il Tribunale di Cuneo ha ordinato la cancellazione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

domanda giudiziale di divisione endoesecutiva trascritta in data 03/04/2025 al n. 3228 R. Gen. e al n. 2661 R. Part. Al relativo annotamento è tenuto a provvedere il creditore procedente a propria cura e spese.

COERENZE ESTERNE DEL COMPENDIO:

Mappali 538, 367, 618, 372, 304, 303, 342, 341, 302, 301, 422 e 420 del Foglio 12.

CONSISTENZA:

Il compendio immobiliare suddetto deve intendersi individuato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

STATO CONSERVATIVO E FINITURE:

Il fabbricato nel suo complesso si presenta strutturalmente in buono stato conservativo generale. Le fondazioni e le strutture verticali sono in pietra e mattoni pieni, con solai a volta al piano terreno e tetto a falde in legno con manto in tegole marsigliesi e coppi.
I terreni sono pianeggianti e coltivati a prato.

SPESE DI GESTIONE:

L'immobile non fa parte di alcun ente condominiale. Trattandosi di un fabbricato indipendente (terra-cielo), le uniche spese future saranno quelle di manutenzione dello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISCIPLINA URBANISTICA - REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI:

Il Fabbricato nel suo complesso rientra nel vigente P.R.G.C. del Comune di Beinette in zona *"E - Aree agricole produttive*".

Il medesimo risulta regolare ai sensi della Legge n. 47/1985, in quanto l'edificazione originaria dell'intero corpo di fabbrica è antecedente al 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Beinette è emersa unicamente una richiesta di autorizzazione per l'ampliamento del balcone al primo piano sul lato sud, le cui opere tuttavia non sono mai state realizzate.

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:

- Sul Bene n. 1: Realizzazione abusiva di una pensilina con struttura in legno e copertura in coppi sui lati est e sud a parziale copertura del balcone del primo piano.

- Sul Bene n. 2: Opere interne di suddivisione del locale deposito al piano terreno tramite tramezzature in cartongesso, con creazione non autorizzata di cucina, bagno, disimpegno e due camere (queste ultime prive dei requisiti igienico-sanitari e dei rapporti aero-illuminanti minimi per l'uso abitativo, qualificabili pertanto solo come locali di deposito);

Tali difformità (anche catastali quanto al bene n. 2) sono regolarizzabili mediante presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

36-bis del D.P.R. 380/2001. I costi di sanatoria e regolarizzazione tecnica/amministrativa sono stati stimati dall'esperto in complessivi Euro 8.000,00, importo di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Gli appezzamenti di terreno agricolo facenti parte del Lotto Unico risultano anch'essi inseriti nel vigente P.R.G.C. del Comune di Beinette all'interno dell'area urbanistica definita "E" (Aree Agricole Produttive).

Inoltre, secondo le varianti strutturali e gli adeguamenti al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), i medesimi mappali ricadono interamente in Classe II di pericolosità idrogeologica.

Si segnalano le seguenti difformità:

- Sul Bene n° 6: Realizzazione di un manufatto consistente in un basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi con superficie inferiore a mq 9, in assenza di titoli autorizzativi.

L'aggiudicatario, a propria cura, spese ed oneri, dovrà procedere – ove ne ricorrano i presupposti di legge – alla regolarizzazione urbanistico-edilizia (sanatoria) ovvero alla sua integrale rimozione.

APE:

In corso di predisposizione.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati.

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc), salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc).

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. La liberazione avverrà in modo diretto, senza dover osservare le formalità previste per gli sfratti (artt. 605 e successivi c.p.c.) e senza alcun costo a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Detta liberazione avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il lotto unico viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 114.000,00** (offerta minima ex art. 571 secondo comma c.p.c.: **Euro 85.500,00**). L'aumento minimo dei rilanci, in caso di gara fra più offerenti, è fissato in **Euro 1.000,00**. 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.

LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI:

Custode dei beni 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 agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISCIPLINA DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 del gestore) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese, con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

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 2 disp. att. c.c. per cui "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, esclusivamente in via telematica, **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno non festivo antecedente la vendita**.

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 di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);

c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

d) 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), recapito mail e Pec ne residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 od un 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 e recapito telefonico e indirizzo PEC.

e) 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.

La compilazione guidata dei moduli prestampati consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati potranno depositare l'offerta di acquisto in via telematica tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o dal portale, previa registrazione, del gestore, 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, 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.

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 ai sensi dell'art.12 comma 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 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015; 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 state

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e);
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 77/2024 TRIBUNALE DI CUNEO" al seguente IBAN IT 72 L 02008 46482 000107470255". Si rammenta che la causale del bonifico deve riportare "*versamento cauzione*" e l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- 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 digitali*" 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*";
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed 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 indicata.

Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

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 (così come in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La gara avrà la durata di 150 minuti, inizierà alle 15.30 e terminerà alle 18.00 del giorno 18 dicembre 2026.

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 del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene a prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisi 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 al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 a chi ha fatto la migliore offerta, se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

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 esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO.

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 di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili restano a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul predetto conto corrente della procedura aperto presso Unicredit Banca spa 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).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "*prima casa"),* salvo integrazione in caso di necessità.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

La differenza fra l'importo versato a copertura delle spese di aggiudicazione e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene.

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 c.p.c.

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, purchè, entro quindici (15) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385 del 1/9/93, 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 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 gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. A tal fine, l'istituto di credito fondiario è sin d'ora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante le modalità del versamento. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita;

CONVOCA

fin d'ora le parti in modalità telematiche - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati;

- 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 del gestore prescelto, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

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 solo sui siti internet) direttamente al gestore, con le modalità e tempistiche da quest'ultimo indicate;

AVVERTE

il creditore:

- che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite (Euro 100,00 per ciascun lotto) comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c, tranne nel caso in cui tutti i creditori abbiano diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;

- che, nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

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 recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 delegato (tel. 0174/43667), ove gli atti relativi alla vendita saranno altresì consultabili previo appuntamento telefonico.

***

Si informa che le comunicazioni dirette ai debitori esecutati, che non abbiano eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c., vengono effettuate mediante inoltro alla cancelleria a mezzo pec all'indirizzo esecuzionicivili.tribunale.cuneo@giustiziacert.it.

Mondovì, lì 14 ottobre 2026.

Il professionista delegato

Avv.to Serena Osenda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009