



## TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 76/2023

(cui risultano riunite la n. 103/2023 R.G e n. 33/2025 R.G)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

\*\*\* \*\*

La sottoscritta Avv. Elena Manzo, CF: MNZLNE78A43F351N, con studio professionale in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 76/2023 R.G.E (cui risultano riunite le procedure n. 103/2023 R.G e la n. 33/2025 R.G) giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Roberta Bonaudi con ordinanza del 13.12.2025 (comunicata in data 15.12.2025)

### AVVISA

che il giorno **29.09.2026 ore 15,00** presso il suo studio procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cp.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32:

### LOTTO UNICO

#### DESCRIZIONE dei beni

Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni immobili siti in Cervasca (CN), Via Cuneo n. 7:

#### Bene 1:

Cascinale su due livelli, parte abitabile, parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza e piccola cantina.

Il fabbricato unito in lato alla particella 1564 sub. 1 è formato su due livelli fuori terra oltre piccola cantina. Al piano terra: ingresso su soggiorno, a sinistra cucina,

disimpegno, bagno e locale di sgombero; accessibili dall'esterno in lato sud ovest portico e locale di sgombero, a destra scale di salita piano primo: due camere da letto, bagno, balcone; accessibile dall'esterno fienile. Area di pertinenza esclusiva su tre lati. L'accessibilità è dalla Via Cuneo attraverso strada vicinale, con derivazione pedonale comune alla particella 1564 sub. 1.

L'immobile prospetta in lato nord est e sud ovest.

La zona è agricola.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

### **Bene 2:**

Cascinale su due livelli, parte abitabile (in disuso), parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza.

Il fabbricato unito in lato alla particella 1562 sub. 1 è formato su due piani fuori terra con spazi abitativi in disuso e vani accessori.

Al piano terra: ingresso su camera con retrostante bagno; accessibili dall'esterno portici e locali di sgombero. Al piano primo: camera da letto con ingresso dal mapp. 1562 sub. 1, terrazzo e fienile. Area di pertinenza esclusiva su tre lati.

L'accessibilità è dalla Via Cuneo attraverso strada vicinale, con derivazione pedonale comune alla particella 1562 sub. 1.

L'immobile prospetta in lato nord est e sud ovest.

La zona è agricola.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

### **Bene 3:**

Stalla - portico aperto con area esclusiva di pertinenza.

Il portico ad uso stalla è formato da piano terra in locale unico. Area di pertinenza esclusiva su quattro lati.

Il fabbricato prospetta su tutti i lati.

L'accessibilità è dalla Via Cuneo attraverso strada vicinale.

La zona è agricola.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

**FORMALITA'/VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

**VINCOLI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

**PARTI COMUNI:**

**Per i beni n. 1 e n. 2:** vi è un ingresso pedonale comune per i fabbricati di cui ai mapp. 1562 sub. 1 e 1564 sub. 1.

**Per il bene n. 3:** il fabbricato ha ingresso da strada vicinale.

**PATTI:**

L'accesso a tutti i beni avviene da strada vicinale.

**DATI CATASTALI:**

**Catasto Fabbricati Comune di Cervasca**

**Bene 1:** Fg. 13, part. 1562 sub. 1, cat. A/4, cl. 1, consistenza 6,5 vani, superficie cat. 261 mq, aree escluse scoperte 208 mq, rendita € 127,56, piano S1-T-1

**Bene 2:** Fg. 13, part. 1564 sub. 1, cat. A/4, cl. 1., consistenza 3 vani, superficie cat. 87 mq, escluse aree scoperte 72 mq, rendita: € 58,88, piano T-1

**Bene 3:** Fg. 13, part. 1565, sub. 1, cat. C7, cl. 1, consistenza 313 mq, superficie catastale 477 mq<sup>2</sup>, rendita € 92,14, piano T

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

L'attuale accatastamento dei beni 1,2 e 3 deriva da soppressione particelle catasto terreni Fg. 13, mapp. 64,65, 71, 72, 73.

**CONFINI:**

**BENE 1:**

a nord mapp. 1564 indi mapp. 825, a est mapp. 812, a sud mapp. 1563 a ovest mapp. 63

**BENE 2:**

a nord mapp. 592, a est mapp. 813 indi mapp. 835, a sud. mapp. 1562 a ovest mapp. 910

**BENE 3:**

a nord mapp. 1040 indi mapp. 1038, a est mapp. 664, a sud. mapp. 118 a ovest mapp. 126.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

I beni 1 e 2 sono occupati dai genitori dell'esecutato.

Il bene 3 è occupato dall'esecutato per l'attività agricola.

**PROVENIENZE:**

I beni n. 1 e n. 2 sovradescritti risultano pervenuti all'esecutato per il diritto di proprietà 1/1 con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cuneo in data 15.02.2022 n. Rep. 76/22, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 13.05.2022, reg. gen. 5056, reg. part. 4008.

In precedenza, gli immobili erano stati acquistati per il diritto di proprietà 1/1 (quota 1/2 ciascuno) dai precedenti proprietari in regime di comunione dei beni con atto di compravendita Rogito Notaio Renaudo Giuseppe in data 06.09.1996, rep. N. 117, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 04.10.1996, reg. gen. 8092, reg. part. 6468.

Il bene n. 3 sovradescritto risulta pervenuto all'esecutato per il diritto di proprietà 1/1 con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cuneo in data 25.02.2022 n. Rep. 110/22, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 13.05.2022, reg. gen. 4254, reg. part. 3393.

In precedenza, l'immobile era stato acquistato per il diritto di proprietà 1/1 (quota 1/2 ciascuno) dai precedenti proprietari in regime di comunione dei beni con atto di compravendita Rogito Notaio Renaudo Giuseppe in data 06.09.1996, rep. N. 117, trascritto presso Conservatoria di Cuneo in data 04.10.1996, reg. gen. 8092, reg. part. 6468.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

**Bene n.1:** L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Non sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione Comunale atti di assenso costruttivi per le manutenzioni straordinarie effettuate.

Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Bene n. 2:** L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Non sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione Comunale atti di assenso costruttivi per le manutenzioni straordinarie effettuate.

Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Bene n. 3:** L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione Comunale i seguenti atti di assenso costruttivo:

- concessione edilizia n. 3033/95 del 11.04.1995 per costruzione locale raccolta latte, concimaia, deposito silos
- concessione edilizia n.3231/96 del 07.10.1996 per costruzione di un portico e deposito silos;
- variante del 21.02.1997 in corso d'opera per diversa impostazione del tetto del portico e rialzo muri del silos
- agibilità del 08.07.1997 per portico ad uso agricolo.

Non sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione Comunale atti di assenso costruttivi per le manutenzioni straordinarie effettuate.

Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

**Beni n. 1 - n. 2 e n. 3:** Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.G.R n. 16/8827 del 26.05.2008 e successive varianti parziali. Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono compresi in Aree destinate all'attività agricola.

#### **PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile n. 1 identificato al Fg. 13, part. 1562 sub. 1, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2025 317427 0420 valido fino al 31.12.2035 classe energetica G.

L'immobile n. 2 identificato al Fg. 13, part. 1564 sub. 1, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici cod. identificativo n. 2025 317427 0421 valido fino al 31.12.2035 classe energetica G.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE:**

Gli immobili (n. 1, n. 2 e n. 3) costituente il LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, vengono posti in vendita al **prezzo base di Euro 115.243,85 (centoquindicimiladuecentoquarantatre//85).**

**Offerta minima** ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 86.432,89 (pari al 75% del prezzo base);**

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto;

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

**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](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it) – tel. 0171/1873923 – c.f.: VGNLNZ67P02L219E); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

#### **MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA**

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso dei beni immobili 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).

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 può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso, l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 comma 6 c.p.c.

Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

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 [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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

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

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 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".

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet [www.tribunalecuneo.it](http://www.tribunalecuneo.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **MODALITÀ 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, secondo le seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la vendita (28.09.2026).**

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 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 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 (obbligatoriamente PEC in caso di

offerta telematica) e 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.

f) 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.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – 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.

### **Deposito di offerta telematica**

Gli interessati dovranno 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 per la vendita telematica 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 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 intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 76/2023 R.G - Tribunale di Cuneo al seguente IBAN: IT 22 J 02008 46482 000107392150 con causale "Proc. Esecutiva n. 76/2023 R.GE LOTTO UNICO, versamento cauzione". Si rammenta che l’accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell’offerta, pena l’inammissibilità della medesima, e che tale importo (cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.
- 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 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.

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
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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.

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste pervenute telematicamente e l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), collegandosi al portale del gestore, il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale.

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.

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 gara telematica tra tutti gli offerenti presenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente e non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

**La gara si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 12:00 del 30.09.2026 giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.**

**Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

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 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 e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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. 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 (o mancata presenza in studio) 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**

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'IVA se dovuta, 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

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.

**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.

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

**Si precisa, altresì, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., che se nel termine stabilito per il deposito del saldo prezzo quest'ultimo non viene versato o non è resa dall'aggiudicatario la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma quarto, c.p.c, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi, dispone nuovo incanto. La predetta disposizione si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'Esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato, il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.**

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al delegato 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. 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 spese di aggiudicazione – dovranno essere

eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 90 giorni, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è finora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

### **CONVOCA**

fin d'ora, le parti per la comparizione avanti a sé presso il proprio studio per l'udienza di apertura delle buste il 29.09.2026 ore 15,00, 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  
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;

### **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, con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 2/6, presso Banca Monte dei Paschi di Siena – Sede Centrale di Livorno - codice IBAN: IT40 O 01030 13900 000063162124: con causale “spese di pubblicità” e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell’anno del procedimento.

### **AVVERTE**

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite 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, il gestore è autorizzato 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 delegato (Avv. Elena Manzo, in Mondovì, Vicolo del Moro n. 2 (Tel/fax.: 0174 490209; mail: [avvmanzoelena@alice.it](mailto:avvmanzoelena@alice.it); pec: [elena.manzo@ordineavvocatimondovi.eu](mailto:elena.manzo@ordineavvocatimondovi.eu)) ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

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

Mondovì, 17.06.2026

La Professionista Delegata

Avv. Elena Manzo