



TRIBUNALE DI CUNEO
Procedura di liquidazione giudiziale n. 23/2025

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Federica Dalmasso, curatore della procedura indicata in epigrafe, con studio in Cuneo, Via Bra n. 1/M, vista l'autorizzazione in data 22/01/2026 del Signor Giudice delegato ad eseguire gli atti indicati nel programma di liquidazione, fra cui la vendita dei beni immobili mediante procedure competitive, propone la vendita dei seguenti immobili:

in Comune di Beinette

Lotto Unico –

piena ed intera proprietà su:

- **Porzione di villa su distribuzione verticale (da terra a cielo) ubicata a Beinette (regione Colombero, 15/a) piano S1-T-1-2-3, composto da:**
Appartamento ubicato a Beinette piano S1-T-1-2-3 (sub 24 - mq 245),
Appartamento ubicato a Beinette piano 2-3 (sub 26 - mq 129.60),
Garage ubicato a Beinette piano S1 (sub 28 - 100 mq) e giardino di proprietà esclusivo.
Tale unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Beinette come segue:
foglio 1, n. 125, subalterno 24, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, rendita Euro 637,82 superficie catastale mq 277;
foglio 1, n. 125, subalterno 26, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 312,46 superficie catastale mq 142;
foglio 1, n. 125, subalterno 28; categoria C/6, classe 1, consistenza 91 mq, rendita Euro 131,59;
- **Capannone ubicato a Beinette (regione Colombero) piano T, 874,84 mq, porzione di un più ampio complesso industriale**
Tale unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Beinette come segue:
foglio 1, n. 113, subalterno 1; categoria D/7, classe 1, rendita Euro 2752,20;
- **Terreno edificabile ubicato a Beinette (regione Colombero) 100 mq, trattasi di un terreno asfaltato utilizzato come area piazzola/manovra all'interno della proprietà delimitata da muretto di recinzione.**
Tale terreno è censito al catasto dei terreni del Comune di Beinette come segue:
foglio 1, n. 274, seminativo, classe 1, 1 Are reddito dominicale Euro 0,85, reddito agrario Euro 0,46;
- **Terreno edificabile ubicato a Beinette (regione Colombero) 330 mq, trattasi di terreno edificabile racchiuso da muretto di recinzione che include altra diverse proprietà.**
Tale terreno è censito al catasto dei terreni del Comune di Beinette come segue:
foglio 1, n. 271, seminativo, classe 1, 3 Are 90 ca reddito dominicale Euro 2,81, reddito agrario Euro 1,53;

proprietà di ½ su:

- **Area urbana ubicata a Beinette (regione Colombero) 149 mq, trattasi di particella di terreno identificabile con il numero 273**

Tale unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Beinette come segue:
foglio 1, n. 273, subalterno 1, categoria F/1, consistenza 149 mq

Prezzo base Euro 427.050,00
Offerta minima Euro 320.287,50

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet del Tribunale di Cuneo - www.tribunale.cuneo.it nonché sul sito internet <https://www.fallcoaste.it>, cui si fa pieno e incondizionato riferimento e cui si rinvia.

AVVISA

che **il giorno 14 luglio 2026 a partire dalle 10,00**, si procederà alla

**vendita competitiva con modalità telematica asincrona
mediante la piattaforma www.fallcoaste.it**

degli immobili sopra descritti.

Condizioni della vendita

Chi risulterà il migliore offerente ad esito della procedura competitiva di cui agli artt. 275 e 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII), dovrà presentarsi presso il Notaio di gradimento del curatore entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione per la stipula dell'atto di cessione immobiliare.

L'importo versato a titolo di cauzione verrà detratto dal prezzo offerto.

Si precisa che l'aggiudicazione non comporterà per la procedura, né per il curatore, alcun obbligo di stipulazione dell'atto, e non determinerà in capo all'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento del danno, in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

Si precisa, inoltre, che il Giudice della procedura potrà, qualora ricorrano gravi motivi, sospendere le operazioni di vendita ex artt. 275 e 217 del CCII, nonché impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Tutte le spese della presente vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) dell'i.v.a. (se dovuta), delle spese ed imposte di registrazione, imposte ipotecarie e catastali, imposte di bollo, oneri notarili, spese di cancellazione trascrizioni pregiudizievoli, etc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate a saldo direttamente al curatore e/o al Notaio rogante non oltre stipulazione dell'atto di vendita.

La cessione degli immobili è una vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel compendio immobiliare, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in alcun atto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, pertanto, con la propria offerta accetta di rinunciare a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno od alla riduzione del prezzo, esonerando la procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto di vendita.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire prima della sottoscrizione dell'atto di vendita, che dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge ed in particolare del CCII.

Disciplina edilizia/urbanistica

Le suddette unità immobiliari sono meglio descritte ed individuate nella perizia redatta il 2/04/2026 dall'Arch. Rellecke Nasi Giacomo.

Dalla relazione è possibile rilevare che risultano presenti delle difformità da sanare.

Possesso

Dei terzi soggetti sono stati autorizzati ad utilizzare temporaneamente alcuni dei sopraindicati beni immobili fino alla vendita degli stessi.

La procedura non perde il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene. Essendo gli immobili posti in vendita abitati da terzi soggetti, qualora costoro non ottemperino al rilascio degli stessi dopo l'atto notarile di trasferimento, **potrà essere chiesto al Giudice delegato l'ordine di liberazione con apposita istanza.**

In tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal curatore a spese della procedura.

Il curatore potrà essere autorizzato ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari.

Custodia

Si precisa che qualunque soggetto interessato potrà prendere visione degli immobili previo appuntamento da richiedersi presso lo studio del curatore, Dott.ssa Federica Dalmasso, Via Bra n. 1/M, Cuneo, telefono 0171-413341, e-mail dalmasso@commercialisticuneo.it, ovvero anche tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto **esclusivamente in via telematica, personalmente o per persona da nominare** (a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato) **con procura speciale redatta nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.**

L'offerta potrà essere redatta attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, e raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica";

- oppure dal portale www.fallcoaste.it, cliccando sul tasto "iscriviti alla vendita", si verrà re-indirizzati al Portale delle Vendite Pubbliche e da qua compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.p.r. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità sotto specificate, unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Se l'invio avviene da una casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) normale l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Se, invece, l'offerta è inviata mediante casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, allora il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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 eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo (escluso il sabato e festivi) antecedente a quello dell'udienza di vendita. L'offerta s'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 di acquisto deve riportare i seguenti dati:

- 1) per le persone fisiche: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile, allegandola all'offerta, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); residenza, domicilio, recapito telefonico;
- 1bis) per le società ed altri enti deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il referente della procedura (ossia il curatore);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base. L'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerta sarà **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) un recapito di telefonia fissa o mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata normale (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

* nel caso di:

- persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- società od altro ente, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

* la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

* la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);

* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di liquidazione giudiziale al seguente **IBAN: IT23 Z083 9710 2000 0000 0027 006**, presso **l'Istituto di credito: Cassa Rurale ed Artigiana di Boves – Banca di Credito Cooperativo (Boves – Cuneo)**
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta presentata è irrevocabile; essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CCII.

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, come sopra stabilite.

Coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto parteciperanno all'udienza di vendita connettendosi alla piattaforma **www.fallcoaste.it**.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta, una username e una password per accedere al portale e poter partecipare alla vendita del bene di interesse. Il curatore procederà con l'apertura delle buste telematiche e le offerte verranno rese note agli offerenti presenti.

Il curatore verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (cosiddetta offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il curatore procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

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

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il curatore, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 10.000,00.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno dalle ore 10,00 del giorno 14 luglio 2026, con inizio dopo l'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, alle ore 10,00 del 15 luglio 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

All'esito della gara il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale, intestato alla procedura con la seguente dicitura (**TRIBUNALE DI CUNEO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 23/2025**).

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente e la cauzione verrà trattenuta.

L'aggiudicatario si impegna a sottoscrivere, a proprie spese, l'atto di trasferimento presso il notaio indicato dal curatore entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, nella data stabilita dal curatore medesimo.

Ogni onere, anche fiscale, derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà depositare al curatore od al Notaio rogante le somme per far fronte alle spese di trasferimento della proprietà ed a quelle di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile.

È in facoltà dell'aggiudicatario provvedere al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario, presso l'istituto bancario Cassa Rurale ed Artigiana di Boves – Banca di Credito Cooperativo (Boves – Cuneo) alle coordinate bancarie sopra specificate, almeno due giorni prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento.

Tutte le spese relative al trasferimento della proprietà, quelle dell'atto di cessione immobiliare comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) dell'i.v.a.(se dovuta), delle spese ed imposte di registrazione, imposte ipotecarie e catastali, imposte di bollo, oneri notarili, etc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate a saldo direttamente al curatore od al Notaio non oltre la stipula dell'atto di trasferimento.

Pubblicità

Il curatore provvederà a rendere pubblica la suddetta vendita almeno 30 giorni prima ed a garantire la massima partecipazione mediante pubblicazione del bando di vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP, sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul sito www.astegjudiziarie.it, con pubblicità da effettuarsi una sola volta, con le modalità stabilite dal Tribunale di Cuneo.

Maggiori **informazioni** saranno fornite a chiunque vi abbia interesse dal curatore (**telefono 0171-413341**) e-mail dalmasso@commercialisticuneo.it.

Per **assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica** gli interessati possono contattare:

Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

Cuneo, 15 maggio 2026.

Il Curatore

Federica Dalmasso

