



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 6/2026 E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

*** **

La sottoscritta **Avv. Laura Filippi Martinetti**, CF FLP LRA 68M65 B841A, Professionista Delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. in data 13.05.2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Roberta Bonaudi, **nella procedura di espropriazione immobiliare n. 6/2026 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24.11.2026 ore 10,00** presso il suo studio procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c., del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1) sulle seguenti unità immobiliari siti in Caramagna Piemonte, via Ruatti n. 9:

- Bene n. 1: unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra. L'accesso avviene tramite scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terreno da cortile comune. L'unità immobiliare è composta da ampia zona giorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un locale tecnico (CT) e un balcone.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri. Alla data del sopralluogo del perito (16.03.2026) l'impianto di riscaldamento (con terminale a radiatori) risulta non funzionante in quanto privo di caldaia, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è attualmente garantita da scaldabagno a gas.
- Bene n. 2: porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicata al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica insistente sul cortile comune, originariamente destinata a rimessa pertinenziale.

DATI CATASTALI

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Caramagna Piemonte

- **Bene 1 - Foglio 23, particella 114, subalterno 6, categoria A/3, Classe U, consistenza 4,5 vani, piani T-1, Rendita € 167,33, Superficie Totale 144 mq., Superficie totale escluse aree scoperte: 140 mq.**
Il tutto alle coerenze: vuoto su particelle edificate di altra proprietà (mapp. 103/102), particella edificata in continuazione di altra proprietà (mapp. 1300), vuoto su cortile comune (part. 114)
- **Bene 2 - Foglio 23, particella 114, subalterno 7, categoria F/4, piano T.**
Il tutto alle coerenze: altra porzione di u.i.u. (sub. 8) di altra proprietà, cortile comune particella 114, fabbricato in aderenza di altra proprietà sulla particella 114, area scoperta della particella confinante di altra proprietà (mapp. 2126).

STATO DI POSSESSO

I beni immobili oggetto della procedura, alla data del sopralluogo del C.T.U. risultavano occupati esclusivamente dal

comproprietario

PROVENIENZE

Rogito notarile Dott. Vincenzo Toppino, Notaio in Saluzzo (CN), del 18.06.2008, Rep. 201948, Racc. 70493, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo in data 24.06.2008 – Reg. Gen. 4811– Reg. Part. 3655, registrato ad Alba il 21.06.2008, reg. n. 2617 - serie 1T.

REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI

Per il **Bene n. 1 (appartamento)** risulta richiesta l'agibilità, ad oggi non rilasciata.

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.

La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Caramagna Piemonte, relativamente al Bene n.1 (appartamento), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- a) Concessione Edilizia n.45/1979 del 18/05/1979 (pratica edilizia n.45/1979) per la sistemazione di soffitti di fabbricati esistenti;
- b) Concessione Edilizia n.39/1981 del 05/06/1981 (pratica edilizia n.39/1981) per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale esistente;
- c) Concessione Edilizia n.23/1997 del 03/02/1997 (pratica edilizia n.19/1997) per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale esistente;
- d) Concessione Edilizia n.24/1999 del 06/05/1999 (pratica edilizia n.32/1999) per variante a Concessione Edilizia n.23/1997;
- e) Permesso Di Costruire n.16/2008 del 28/04/2008 (pratica edilizia n.12/2008) per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. In data 12/11/2008, con prot. n. 9531, è stata presentata richiesta di agibilità per l'intervento in oggetto, senza che la stessa abbia ottenuto rilascio a causa della mancata produzione della documentazione integrativa richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico A.P.E. per il Bene n.1
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (allegato alla richiesta di agibilità)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (allegato alla richiesta di agibilità)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (allegato alla richiesta di agibilità)

L'unità immobiliare residenziale è stata oggetto di intervento di ristrutturazione completa del piano primo ultimato in data 11/11/2008.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali assentiti nelle pratiche edilizie autorizzate.

Per il Bene n. 2 (porzione di fabbricato in costruzione)

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.

La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il Bene n.2 (porzione di fabbricato in costruzione) non risulta essere rilasciato certificato di agibilità.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Caramagna Piemonte, relativamente al Bene n.2 (porzione di fabbricato in costruzione da destinare ad autorimessa), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

f) Permesso Di Costruire n.17/2008 del 28/04/2008 (pratica edilizia n.13/2008) per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico A.P.E. per il Bene n.2
- ☐ 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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali allegati al titolo edilizio sopra citato, con riferimento al Bene n. 2 (porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa pertinenziale del Bene n. 1), si rileva che i lavori non sono mai stati ultimati, né sotto il profilo esecutivo né in relazione al completamento previsto dal titolo edilizio.

Per la conclusione delle opere risultano mancanti il muro perimetrale sul lato sud, il muro divisorio interno con altra unità immobiliare a nord, nonché la realizzazione delle tamponature con relative aperture sul prospetto est.

Sono state inoltre riscontrate lievi difformità rispetto al titolo edilizio, riferibili in particolare alla posizione degli elementi strutturali esistenti (pilastri), che non consentirebbero la realizzazione delle aperture previste in progetto nelle medesime posizione e dimensione autorizzate.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi della normativa vigente, con versamento della relativa oblazione, nonché mediante successiva pratica edilizia finalizzata al completamento delle opere.

In via prudenziale, si stima che i costi per la regolarizzazione edilizia dello stato attuale possano ammontare complessivamente a circa € 7.500, comprensivi di:

- ☐ redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato;
- ☐ diritti di segreteria comunali e oblazione pecuniaria prevista per la sanatoria, in relazione alla tipologia e consistenza delle opere realizzate;
- ☐ regolarizzazione delle difformità strutturali mediante presentazione di pratica strutturale in sanatoria (denuncia strutturale postuma) a cura di tecnico abilitato, comprensiva di eventuali verifiche e asseverazioni richieste dalla normativa vigente;

Non si procede alla quantificazione delle spese professionali necessarie per il completamento dell'opera, in quanto la presente stima tiene già conto dello stato di fabbricato in corso di costruzione e del relativo grado di incompletezza.

Il fabbricato nel suo complesso risulta oggetto di intervento edilizio con lavori iniziati in data 2.05.2008 e mai ultimanti. Tale porzione non risulta completamente definita dal punto di vista edilizio in quanto è presente esclusivamente il muro perimetrale ovest, mentre risultano assenti gli altri elementi di tamponamento, i divisori interni, le finiture, gli impianti e i serramenti.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali rilevanti, fatta salva la partecipazione alle spese ordinarie di manutenzione delle parti comuni, da concordare tra i soggetti comproprietari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Caramagna Piemonte è stato approvato con D.G.R. n.51-37082 del 11/09/1984 con successive strutturali e parziali di cui l'ultima Variante Parziale n.1 approvata con D.C.C. n.11/2025 del 22/07/2025.

Il Lotto Unico in oggetto risulta inserito nell'area normativa "R2-Area di vecchio impianto urbano", regolamentata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 65.875,00** (offerta minima ex art. 571 secondo comma c.p.c.: **Euro 49.406,25**) – cauzione: **Euro 4.940,63**.

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*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

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); solo nel 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 osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c. ed avrà oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 ultimo comma 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 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.

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, www.giustizia.piemonte.it, sito del gestore: www.astegiudiziarie.it e sul portale vendite pubbliche: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.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, **entro e non oltre le ore 12,00 del 23.11.2026.**

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 esclusivamente 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@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 **E.I. n. 6/2026 Tribunale di Cuneo**, acceso presso **Banca Unicredit**, Filiale Mondovì Piazza Ellero n. 1, al seguente **IBAN: IT 98 W 02008 46482 000107439151**, recante la causale: "**Proc. Esecutiva n. 6/2026 R.G.E., 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;
- 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 in forma telematica è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste pervenute telematicamente.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita 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 contestuale gara tra tutti gli offerenti presenti – personalmente o telematicamente - 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.

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.

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 (ciò anche 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.

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

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 25.11.2026.

In caso di rilancio presentato nei 10 minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

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 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 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.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento e connesso rimborso spese generali) sono poste a carico dell'aggiudicatario;

sono a carico della procedura le spese di cancellazione della trascrizione e iscrizioni 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.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il delegato fisserà il termine di 90 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario 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 il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli 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 di versamento.

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..

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo (90 giorni dall'aggiudicazione) 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.

CONVOCA

fin d'ora le parti, anche 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.

DÀ 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 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 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., conto corrente acceso presso Monte dei Paschi - Sede Centrale di Livorno - IBAN: IT 40 01030 13900 000063162124 - BIC: PASCITMMLIV, con causale "spese di pubblicità" e specificazione del Tribunale di Cuneo, procedura esecutiva R.G. Es. n. 6/2026 E.I.

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. Laura Filippi Martinetti, Largo Campana n. 2,

Mondovì, Tel. 0174/47155, email: laurafilippi@studiolegalemartinetti.it, pec laura.filippi@ordineavvocatimondovi.eu, ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Si informa che il deposito telematico del presente atto sul 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, lì 14.09.2026

Il delegato
Avv. Laura Filippi Martinetti