STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007

**Es. imm. n. 56/2024 R.G.**
**G.E. Dr.ssa Roberta Bonaudi**

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**Avviso di vendita di vendita senza incanto con modalità telematica**

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Roberto Tesio, con studio in Mondovì (CN), Corso Italia n. 34, tel. 0174/41342, e-mail mondino.tesio@multiwire.net, professionista delegato per le operazioni di vendita con ordinanza emessa dal G.E. in data 11/12/2024 e 01/10/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 56/2024 R.G.,

**avvisa**

che **il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 17.30** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del seguente bene immobile, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

***LOTTO 4***

*Proprietà per l'intera quota di:*

- ***Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Sant'Albano Stura (CN), Via Beltrutto n. 54, piano T-1, libero a tre lati, elevato a due piani fuori terra, un tempo adibito ad abitazione rurale con annessi locali tecnici quali stalla, fienile, magazzini e cortile pertinenziale. In piano terreno, attualmente l'immobile risulta composto da stalla (ormai in disuso), pendizzo, e locali ripostiglio o depositi. Il piano primo, raggiungibile a mezzo di una scala esterna, è composto da due depositi/magazzini ed un fienile.*

*dati catastali:*

*Catasto Terreni, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 207, Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 889, Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00;*

*Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 207, Sub. 1, Categoria D10, Rendita € 1.077,52, Piano T-1;*

*coerenze: a NORD/OVEST mappali 148 e 150, a NORD/EST con il mappale 147 (BENE 8), a SUD/EST con i mappali 44 (BENE 6) e a SUD/OVEST con il mappale 162;*

- ***Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Sant'Albano Stura (CN), Via Beltrutto n. 54, piano T, libero a quattro lati, con annessa area di pertinenza facente parte del cortile.*

*dati catastali:*

STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



*Catasto Terreni, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 206, Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 236, Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00;*

*Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 206, Sub. 1, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 11, Superficie catastale 39 mq., Rendita € 15,34, Piano T;*

*coerenze: a NORD/OVEST e a NORD/EST mappale 44 (BENE 6 E 8), a SUD/EST con il mappale 140 (BENE 8) e a SUD/OVEST con il mappale 162;*

- ***Bene N° 6** - Fabbricato rurale ad uso abitazione agricola con annessi locali di servizio ubicato a Sant'Albano Stura (CN), Via Beltrutto n. 54, piano T-1, libero a tre lati, elevato a due piani fuori terra. Composto da cucina/tavernetta, soggiorno, ingresso, lavanderia, sgombero/depositi e centrale termica in piano terreno e, in piano primo (accessibile a mezzo di scala interna ed esterna) di cucina, soggiorno, 4 camere, ingressi/disimpegni, due bagni oltre balconi e terrazze.*

*dati catastali:*

*Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 44, Sub. 10, Categoria A2, Cl. U, Cons. 11, Superficie catastale 258 mq., Rendita € 624,91, Piano T-1;*

*- Fg. 16, Part. 44, Sub. 11, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 52, Superficie catastale 64 mq., Rendita € 72,51, Piano T;*

*coerenze: a 3 lati con il cortile comune mappale 44 sub.7 e a NORD/OVEST con il mappale 207 (BENE 4);*

- ***Bene N° 7** - Magazzino ad uso deposito agricolo di scorte e attrezzature ubicato a Sant'Albano Stura (CN), Via Beltrutto n. 54, piano T, libero a quattro lati.*

*dati catastali:*

*Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 44, Sub. 9, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 302, Superficie catastale 315 mq., Rendita € 421,12, Piano T;*

*coerenze: a quattro lati con il cortile aziendale comune mappale 44 sub. 7;*

- ***Bene N° 8** - Fabbricato agricolo ubicato a Sant'Albano Stura (CN), Via Beltrutto n. 54, piano T-1, composto da due corpi distinti e non comunicanti, entrambi destinati a stalla per bovini con annessi locali di servizio e fienile in piano primo, oltre ad area di pertinenza comune con altri beni (oggetto della presente) e manufatti per stoccaggio insilati.*

*dati catastali:*

STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



*Catasto Terreni, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 142, Qualità Seminativo arborato irriguo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 00.78, Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,46;*

*- Fg. 16, Part. 147, Qualità Seminativo arborato irriguo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 06.21, Reddito dominicale € 5,29 Reddito agrario € 3,69;*

*- Fg. 16, Part. 140, Qualità Seminativo arborato irriguo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 01.14, Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,68;*

*Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Albano Stura:*

*- Fg. 16, Part. 44, Sub. 6, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 434, Superficie catastale 449 mq., Rendita € 605,18, Piano 1;*

*- Fg. 16, Part. 44, Sub. 8, Categoria D10, Rendita € 3.286,88, Piano T;*

*coerenze: NORD/OVEST mappali 146 e 174, a NORD/EST con il mappale 122 (BENE 3) e mappale 43, a SUD/EST con i mappali 102, 143 e a SUD/OVEST con i mappali 141 e 162;*

*cortile comune: risulta comune ai precedenti beni ed agli altri immobili insistenti sul mappale 44, il cortile area di pertinenza costituente il centro aziendale agricolo censito al Fg. 44, Part. 44, Sub. 7, BCNC.*

*provenienza: atto di accettazione espressa di eredità in data 24/11/2023 rep. 900 Tribunale di Cuneo trascritto a Mondovì il 07/12/2023 ai nn. 7925/9533; atto di compravendita rogito Dr. Bartolomeo Prato di Fossano in data 03/12/1980 rep. 34953/19047 trascritto a Mondovì il 27/12/1980 ai nn. 7248/8837; atto di compravendita rogito Notaio Martinelli Massimo di Fossano in data 22/06/2001 rep. 136962 trascritto a Mondovì il 20/07/2001 ai nn. 3976/5083; atto di compravendita rogito Notaio Martinelli Massimo di Fossano in data 22/06/2001 rep. 136961136962 trascritto a Mondovì il 20/07/2001 ai nn. 3975/5082;*

*normativa urbanistica:*

*1. Disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti: Zona " E " aree destinate all'attività agricola di cui agli Art. 24 e Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.*

*2. Vincoli geomorfologici: Classe I " Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n. 4" di cui all'Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.*

*regolarità edilizia: Bene N. 4 e Bene N. 5: 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 non risulta agibile.*

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



*In seguito alle verifiche Comunali ed al sopralluogo, constatato che il fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967, e che quindi non esiste documentazione comprovante la situazione urbanistica dello stesso, l'esperto stimatore Geom. Daniele Rosso ha ritenuto opportuno assumere come "situazione Autorizzata" quella indicata sulla scheda catastale presente in banca dati, e dalla comparazione dello stato dei luoghi con tale scheda, il medesimo non ha riscontrato opere tali da necessitare provvedimenti autorizzativi da parte degli uffici Comunali competenti.*

*Bene N. 6: la porzione di fabbricato, avente prevalente destinazione residenziale, risulta essere stata costruita in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi: LICENZA EDILIZIA n. 108/1967 del 10/02/1967, CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/1981 del 01/04/1981, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA 54/1995 del 22/12/1995.*

*Dalla comparazione dello stato dei luoghi i provvedimenti autorizzativi Comunali, sono state riscontrate le seguenti difformità: in piano terreno, il locale deposito (ex sub. 3 ora sub 11) è stato suddiviso con tramezzatura interna e realizzazione di un locale wc; in piano primo, sono state realizzate nuove tramezzature nel disimpegno della parte abitativa e nella parte un tempo adibita a deposito (ex sub. 2) al fine di creare nuovi locali abitativi mettendoli in comunicazione con la parte residenziale esistente demolendo parte della muratura interposta; esternamente, oltre alla modifica delle aperture in piano terra con la realizzazione di due portoni, è stato modificato parte del balcone con la trasformazione ed ampliamento dello stesso in terrazza parzialmente coperta in piano primo e porticato in piano terra. E' inoltre stata realizzata una scala in cls esterna con sbarco sulla suddetta terrazza.*

*Bene N. 7: il fabbricato, avente destinazione agricola, risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi: CONCESSIONE EDILIZIA n. 39/1977 del 13/04/1977, CONCESSIONE EDILIZIA n. 76/1982 del 22/07/1983.*

*Dalla comparazione dello stato dei luoghi i provvedimenti autorizzativi Comunali, sono state riscontrate le seguenti difformità: variazioni prospettiche (chiusura di un lato e realizzazione finestrature lato Est) e dimensionali relative alla porzione di fabbricato di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 39/1997; variazioni sagoma ampliamento di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 76/1982 con diversa posizione della pilastrature e lieve diminuzione della superficie coperta; lieve aumento dell'altezza della costruzione.*

*Bene N. 8: 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. L'immobile risulta agibile.*

*Il fabbricato, avente destinazione agricola, risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi: CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/1979 del 03/06/1979,*

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



*CONCESSIONE EDILIZIA n. 9/1998 del 27/05/1998, AGIBILITA' (stalla chiusa con sovrastante fienile) in data 03/03/1981.*

*Dalla comparazione dello stato dei luoghi i provvedimenti autorizzativi Comunali, sono state riscontrate le seguenti difformità: nella porzione fabbricato adibita a stalla a stabulazione libera, avente struttura in ferro, è stata eliminata la originale sala mungitura in luogo dell'ampliamento della zona di stabulazione degli animali, è stata ampliata la sona di stabulazione mediante copertura del paddock previsto in progetto (inferiore al 10% dell'autorizzato), è stata modificata la struttura originariamente prevista, mediante la realizzazione di una unica copertura monofalda dipartente dalla stalla esistente sino al confine con il mappale 43;*

*diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: VINCOLO INAEDIFICANDI derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Prato Bartolomeo di Fossano in data 30/04/1981 col repertorio 35274, trascritta a Mondovì in data 22/05/1981 ai num. R.g. 4126 e R.p. 3324, a Favore del Comune di Sant'Albano Stura; VINCOLO DI MANTENIMENTO DESTINAZIONE D'USO derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Corrado Arangio di Cherasco in data 20 e 21/07/1983 col repertorio 1346 e 1349, trascritta a Mondovì in data 20/08/1983 ai num. R.g. 5540 e R.p. 4789, a Favore del Comune di Sant'Albano Stura; VINCOLO DI MANTENIMENTO DESTINAZIONE D'USO derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Martinelli Massimo di Fossano in data 22/05/1998 col repertorio 115815, trascritta a Mondovì in data 20/06/1998 ai num. R.g. 3729 e R.p. 3089, a Favore del Comune di Sant'Albano Stura.*

*SERVITU' evidenziate in atto di compravendita a rogito Notaio Martinelli Massimo di Fossano del 22/05/2001 repertorio n. 136962, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Mondovì in data 20/07/2001 ai numeri RG 5083 e RP 3976, e descritte nella relazione di stima del Geom. Daniele Rosso cui si rinvia integralmente;*

*attestato di prestazione energetica: non è stato rinvenuto;*

*stato detentivo: i beni risultano utilizzati dalla parte esecutata.*

*PREZZO BASE € 310.500,00*

*OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 232.875,00*

*AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 3.000,00*

***

Detti immobili sono meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http://pvp.giustizia.it cui si rinvia.

STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



***

**Custodia e visita dell'immobile**

Custode dell'immobile è l'**IFIR PIEMONTE IVG S.r.l.**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, presente tramite proprio incaricato presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5, tel. **0171/1873923**, e-mail **richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it**, cui gli interessati devono rivolgersi per la visita e per eventuali informazioni circa l'attualità dell'occupazione e la liberazione dell'immobile.

**Mantenimento del possesso dell'immobile da parte dell'esecutato**

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 cod. proc. civ.), salvo i casi previsti dalla legge (art. 560 comma 9 cod. proc. civ.), e che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario, salvo espresso esonero ai sensi dell'art. 560 comma 10 cod. proc. civ., ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cod. proc. civ.

**Condizioni 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 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.

STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



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. cod. civ. 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".

**Modalità di presentazione delle offerte d'acquisto**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 cod. proc. civ., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente a quello della vendita**, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** Si precisa che se il giorno antecedente la vendita cade di domenica, il termine per il deposito delle offerte è di diritto anticipato alle ore 12:00 del venerdì precedente.

L'offerta 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, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente** 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.

**Attenzione! Dopo aver PRIMA firmato digitalmente e POI confermato l'offerta sul modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, occorre scaricare con le modalità inviate via mail**

**al presentatore il file "offerta" (del tipo xxxx.zip.p7m) SENZA APRIRLO NE' MODIFICARLO IN ALCUN MODO (pena l'invalidazione dell'offerta) ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**IL PRESENTATORE DELL'OFFERTA E L'OFFERENTE DEVONO COINCIDERE A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". **La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio per le persone fisiche; denominazione, sede legale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese per le società ed altri enti; codice fiscale e/o partita IVA; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. e la alleghi all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve

essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base (cd. offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

<u>All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati</u>:

- copia del documento d'identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente ed indicazione dello stato civile;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta del pagamento del bollo dovuto per legge;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure 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 non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"E.I. 56/2024 Tribunale di Cuneo"** al seguente IBAN IT 80 D 02008 46482 000107286690, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "versamento cauzione LOTTO n. [*indicare il numero del lotto*]", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima**.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, 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, il cui IBAN deve essere indicato sulla copia della contabile allegata all'offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cod. proc. civ., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno messe a disposizione del professionista delegato e dal medesimo aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



Il professionista delegato ne verificherà la correttezza e completezza.

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 elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% (cd. offerta minima) ed il 100% del prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a quello precedentemente indicato in calce alla descrizione del bene.

**La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel corso della gara e, al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

All'esito della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Nel caso siano presentate 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, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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 alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di un'unica offerta o la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri sopra esposti.

Per supporto tecnico durante le fasi di presentazione dell'offerta, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è 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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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.

**Pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura 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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare indicativo delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, quota di

compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015) come sarà quantificato dal professionista delegato e salva integrazione in caso di necessità. La differenza tra quanto versato anticipatamente e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Le spese di restrizione/cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti restano a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 587 cod. proc. civ., 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 finale ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si precisa che il pagamento che non estingua interamente il debito per prezzo di aggiudicazione e spese di trasferimento sarà imputato prima alle spese di trasferimento e, conseguentemente, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 cod. proc. civ.

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.

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 purché entro 15 (quindici) 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 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 dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, 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 del 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 alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per spese di trasferimento) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

**Dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ai sensi della normativa antiriciclaggio**

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cod. proc. civ. l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve consegnare al professionista delegato 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 e la cauzione versata non sarà restituita.

**Pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pvp.giustizia.it (art. 490 comma 1 cod. proc. civ.);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it (art. 490 comma 2 cod. proc. civ.).

Ai sensi dell'art. 490 comma 3 cod. proc. civ., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente.

Per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, dovranno far pervenire al professionista delegato il **file formato .xml della ricevuta del pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita nel termine di 60 giorni prima della vendita, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.**

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 cod. proc. civ. ed i costi del servizio di vendita telematica dovranno essere anticipati dal creditore procedente mediante pagamento diretto in favore della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a., Via delle Grazie n. 5, 57125 Livorno, Tel. 0586/20141.

Si avvisa il creditore procedente, ed in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità verrà effettuata esclusivamente se in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

STUDIO LEGALE

AVV. DANIELA MONDINO
AVV. ROBERTO TESIO
Corso Italia, 34 – 12084 Mondovì (CN)
tel. 0174.41342 fax 0174.1843007



Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Mondovì, Corso Italia n. 34 (tel. 0174/41342, cell. 345/1253220, mail: mondino.tesio@multiwire.net).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*Si informa che il deposito telematico del presente atto 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, 22/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Tesio