STUDIO LEGALE
AVV. SERENA DOTTA
C.so Statuto n. 26 – 12084 Mondovì (Cn)
serena.dotta@ordineavvocatimondovi.eu
Tel. 0174 42593 – Fax 0174 555950

TRIBUNALE DI CUNEO
Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Serena Dotta, con studio professionale in Mondovì (CN), C.so Statuto n. 26, nonché in Bene Vagienna (CN), Vicolo Monviso n. 1 (secondo studio), delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. con ordinanza in data 9.10.2024 (notificata in data 10.10.2024) dal G.E. dott. Rodolfo Magrì e successivo provvedimento di proroga datato 27.10.2026 del G.E. dott.ssa Natalia Fiorello, visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 27 GENNAIO 2027**, alle **ore 9.30,** presso il proprio studio in Bene Vagienna (CN), Vicolo Monviso n. 1 (secondo studio), procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa e successivo aggiornamento in atti, 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.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N. 1

Descrizione immobile
Abitazione residenziale, da terra a cielo, sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Prione n. 50, libera a tre lati, composta da: locale sgombero al piano primo sotterraneo; cucina, soggiorno e porticato al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo.
I due piani dell'abitazione sono collegati tra loro tramite scala interna.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
L'immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterni 14 e 15.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterni 5, 11 e 13; sopra il cielo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
Strumenti urbanistici
P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

La costruzione è antecedente al 1.09.1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che è presente il seguente provvedimento amministrativo e precisamente:
- Condono Edilizio n. protocollo 2816 del 30.04.1986;
- Concessione in sanatoria n. 165 del 09.03.1995.
Dal sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle opere in difformità rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale presentata in data 22.07.1986; la difformità consiste nella demolizione di tramezze interne tra la cucina e il w.c. al piano terreno. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una Scia in Accertamento di Conformità.
Il costo totale stimato da sostenere è di € 2.500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, diritti Scia, oblazione e oneri.

Prestazione energetica

Esiste l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con scadenza in data 31.12.2025, classe energetica D.

Caratteristiche costruttive prevalenti
La proprietà è posta al piano primo sotterraneo, terreno e primo; si presenta in buone condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura mista pietre e mattoni, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato con piastrelle; la porta d'ingresso è in legno massello; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è centrallizzato con termosifoni; il bagno è completo di ogni accessorio.

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato.

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato.

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 36.028,87
Offerta minima: Euro 27.021,65, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.
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.

*

LOTTO N. 2

Descrizione immobile
Abitazione destinata a taverna, sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Prione n. 50.
L'unità immobiliare è composta da: taverna, cucina, bagno, cantina e portico al piano seminterrato (o primo sotterraneo). L'altezza utile interna è di soli m. 2,20.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
L'immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterno 4.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterni 6, 11 e 15; sopra altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterno 5.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
Strumenti urbanistici

P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

La costruzione è antecedente al 1.09.1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:
- Condono Edilizio n. protocollo 2816 del 30.04.1986;
- Concessione in sanatoria n. 165 del 9.03.1995;
- Autorizzazione n. 43/98 del 27.07.1998 per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo ad edificio residenziale.
Dal sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle opere in difformità rispetto alle pratiche di cui sopra; le difformità consistono nel mutamento parziale di destinazione d'uso a residenziale (non ammessa in quanto l'altezza utile è di soli m 2,20), diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento lato nord del fabbricato e modifica delle aperture esterne. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite idonea pratica ediliza.
Il costo totale stimato da sostenere è di € 4.500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, diritti Scia, oblazione e oneri.

Prestazione energetica
Esiste l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con scadenza in data 31.12.2025, classe energetica D.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato (o primo sotterraneo); si presenta in buone condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato con piastrelle; la porta d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è centrallizzato con termosifoni; il bagno è completo di ogni accessorio. L'altezza utile interna è di soli m 2,20.

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato.

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 5.527,12
Offerta minima: Euro 4.145,34, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.

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.

*

LOTTO N. 3

Descrizione immobile
Autorimessa sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Priore n. 50.
L'unità immobiliare è composta da un unico locale con destinazione autorimessa al piano terreno.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
L'immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterno 7.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterno 13 e particelle foglio 10 particelle 184 e 195; sopra il cielo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che non sono presenti pratiche edilizie depositate.
Tale unità, avente destinazione autorimessa, è stata realizzata senza titolo abilitativo e non risulta sanabile ai sensi della normativa comunale.
Tuttavia la sua sanabilità è da valutarsi sulla base delle recenti modifiche alla normativa nazionale e regionale.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'unità immobiliare è posta al piano terreno; si presenta in discrete condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate; il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento; le porte d'ingresso sono in metallo e sono attualmente non funzionanti (da sbloccare con un intervento di manutenzione ordinaria).

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato.

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 1.872,07
Offerta minima: Euro 1.404,05, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 300,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.
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.

*

LOTTO N. 4

Descrizione immobile
Autorimessa sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Priore n. 50.
L'unità immobiliare è composta da un unico locale con destinazione autorimessa, al piano terreno, dimensionata per il ricovero di tre autoveicoli.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
L'immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterno 9.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterni 8 , 10, 13 e foglio 10 particella 191; sopra il cielo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
Strumenti urbanistici
P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che è presente il seguente provvedimento amministrativo e precisamente:
- Autorizzazione n. 154/95 del 30.05.1995 per costruzione autorimessa interrata.
Dal sopprallUogo effettuato, sono state riscontrate delle opere in difformità rispetto all'Autorizzazione n. 154/95 del 30.05.1995; la difformità consiste nella realizzazione, modifica delle aperture esterne e demolizione di tramezza interna.
Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una Scia in Accertamento di Conformità.
Il costo totale stimato da sostenere è di € 3.500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, diritti Scia, oblazione e oneri.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'unità immobiliare è posta al piano terreno; si presenta in buone condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in c.a., le pareti interne sono intonacate; il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento; le tre porte d'ingresso sono in metallo.

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato.

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 8.829,73
Offerta minima: Euro 6.622,30, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.
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.

*

LOTTO 5

Descrizione immobile
Tettoia sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Priore n. 50.
L'unità immobiliare è composta da un unico locale con destinazione tettoia al piano terreno.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
L'immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterno 10.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterni 9, 13 e foglio 10 particella 96 e 191; sopra il cielo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
Strumenti urbanistici
P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che non sono presenti pratiche edilizie depositate.
Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.
Il costo totale stimato da sostenere è di € 4.000,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, pratica denuncia c.a., diritti Scia, oblazione e oneri.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'unità immobiliare è posta al piano terreno; si presenta in buone condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in c.a., le pareti interne sono intonacate; il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento.

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato.

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 4.874,92
Offerta minima: Euro 3.656,19, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 300,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.
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.

*

LOTTO 6

Descrizione immobile
Abitazione sita nel Comune di Ceva (CN), Regione Prione n. 50.
L'unità immobiliare, da terra e cielo, è libera a tre lati ed è composta da sgombero, due vani accessori e bagno al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi al piano terreno.
Si precisa che l'ultimo tratto di strada di accesso alla proprietà è sterrata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L’immobile è sito in zona extra-urbana del Comune di Ceva e dista circa 3 Km dal centro storico e dai principali servizi presenti nel Comune.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Dati castastali
Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva (CN) al **Foglio 10, particella 92, subalterno 6.**

Confini
L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 10 particella 92, subalterni 4, 5, 12 e 13; sopra il cielo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia
P.R.G. - Variante Parziale 19
Destinazioni urbanistiche
AGRI - Aree a prevalente funzione produttiva agricola - Art.5_13, Art.5_14, Art.5_16, Art.5_17, Art.5_18, Art.5_19, Art.5_20, Art.5_21, Art.5_22, Art.5_23, Art.5_24, Art.5_25, Art.5_26, Art.5_27,
Art.5_28, Art.5_29, Art.5_30, Art.5_31, Art.5_32, Art.5_33, Art.5_34, Art.5_35, Art.5_36
DF - Area a prevalente funzione produttiva agricola con vincolo di difesa forestale - Art.6_09
Vincoli
EXTRA - Edifici extraagricoli - Art.5_21

La costruzione è antecedente al 1.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:
- Condono Edilizio n. protocollo 2816 del 30.04.1986;
- Concessione in sanatoria n. 165 del 9.03.1995;
- Autorizzazione n. 43/98 del 27.07.1998 per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo ad edificio residenziale.
Dal sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle opere in difformità rispetto alle pratiche di cui sopra; le difformità consistono nel mutamento parziale di destinazione d'uso a residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture esterne.
Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una Scia in Accertamento di Conformità.
Il costo totale stimato da sostenere è di € 2.500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, diritti Scia, oblazione e oneri.

Prestazione energetica
Esiste l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con scadenza in data 31.12.2025, classe energetica D.

Caratteristiche costruttive prevalenti
L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato, terreno e primo; si presenta in buone condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato con piastrelle; la porta d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è centrallizzato con termosifoni; il bagno è completo di ogni accessorio.

Stato di occupazione
Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scadenza contratto 1.01.2028).

Per maggiori dettagli, si rimanda, comunque, alla C.T.U. consultabile come *infra* specificato

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 13.954,52
Offerta minima: Euro 10.465,89, pari al 75% del prezzo base
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00
Iban: IT 22 Y 02008 46482 000107255393, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo.
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.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 9,30 del giorno 26 gennaio 2027 (giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. .
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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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, del codice civile, allegandola 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;

- 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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, a pena di inammissibilità;
- 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 richiesta di agevolazioni, 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 settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

*

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 Esecutiva Immobiliare n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo, al seguente IBAN:
IT 22 Y 02008 46482 000107255393. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 38/2024 R.G.E., numero del lotto di riferimento, 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.
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 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", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it .
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

UDIENZA DI VENDITA, APERTURA BUSTE E ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato all'udienza del **giorno 27 gennaio 2027**, alle **ore 9,30.**

Si invita il creditore procedente e/o i creditori muniti di titolo esecutivo a comunicare al Delegato, a mezzo mail al seguente indirizzo serena.dotta@costacuniberti.it, le loro determinazioni per il caso in cui la vendita non abbia esito positivo, così da consentire al Delegato di adottare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni.

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

Si avverte che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa 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 a quello base.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 (tanto, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
La gara, come detto, **si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che terminerà alle ore 9,30 del 28 gennaio 2027, giorno successivo rispetto a quello in cui è stata avviata.**
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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 (termine non soggetto a sospensione feriale) e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura;
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato

dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

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

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 e ss. c.p.c..

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo"; 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 all'esito della gara.
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 gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura.
A tal fine, l'Istituto di credito fondiario è sin d'ora invitato a far pervenire, entro 10 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante le modalità del versamento.
Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o

davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Bene Vagienna (CN), Vicolo Monviso n. 1 (secondo studio).
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it).
Maggiori informazioni potranno essere reperite presso:

- il **Custode - IFIR Piemonte S.r.l.**, Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (C.F.: VGNLNZ67P02L219E), con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011.4731714; email: immobiliari@ivgpiemonte.it; sito web: www.ivgtorino.it).
  Gli interessati possono contattare l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile stesso, nonché concordare tempi ed orari della eventuale visita ai seguenti recapiti:
  email richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it - tel. 0171.1873923;
- per la consultazione degli atti e informazioni sulle modalità della vendita, anche presso lo studio del Professionista Delegato avv. Serena Dotta, in Bene Vagienna (CN), Vicolo Monviso n. 1 (secondo studio) - tel. 0174.42593; fax: 0174.555950; serena.dotta@costacuniberti.it), previo appuntamento telefonico (0174 42593) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/201415,
- 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.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecuneo.astegiudiziarie.it e www.giustiziapiemonte.it);
- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore procedente.

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 del c.p.c. sono anticipate dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla società "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO.
Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano rifissati nuovi esperimenti di vendita, la

società “ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.” è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza in relazione alla presente procedura esecutiva immobiliare. Inoltre, il Professionista Delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

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

Si avvisa che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvi i casi di legge, e che, nel solo caso in cui l’immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l’ordine di liberazione potrà essere chiesto dall’aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l’ordine di liberazione sarà attuato dal Custode a spese della procedura e senza l’osservanza delle formalità di cui all’art. 605 e sgg. c.p.c. ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all’interno dell’immobile secondo le disposizioni dell’art. 560 comma 6 c.p.c..

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

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

Mondovì, lì 11 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Serena Dotta