

**STUDIO LEGALE**  
**AVV. PAOLA BERTERO**  
C.so Statuto n. 26 – 12084 Mondovì (Cn)  
paola.bertero@ordineavvocatimondovi.eu  
Tel. 0174 42593 – Fax 0174 555950

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 4/2024 R.G.E.**

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

Il sottoscritto Avv. Paola Bertero, con studio professionale in Mondovì (CN), C.so Statuto n. 26, delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 4/2024 R.G.E. con ordinanza in data 29.05.2024 del G.E. dott. Rodolfo Magrì, visti di artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il **giorno 12 dicembre 2024, alle ore 11.30 e seguenti**, presso il proprio studio in Mondovì (CN), C.so Statuto n. 26, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa 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](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 UNICO**

#### **Descrizione immobili costituenti il lotto unico**

##### **CORPO A**

Porzione di fabbricato ad uso abitativo ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (Cn), in Frazione Vigna 1; unità abitativa libera a 2 lati, posta a piano primo, costituita da soggiorno con angolo cottura, 3 camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e 2 balconi esterni.

##### **CORPO B**

Porzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (Cn) in Frazione Vigna 1; libero a 3 lati, posto su 2 livelli, costituito a piano terreno da magazzino, portico e locale tecnico; a piano primo tettoia chiusa accessibile tramite scala interna.

##### **CORPO C**

Fabbricato ad uso magazzino ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (Cn) in Frazione Vigna 1; magazzino libero a 4 lati, posto su unico livello a piano terreno, costituito da unico locale.

##### **CORPO D**

Terreno agricolo in unico appezzamento, presenta giacitura irregolare con moderata pendenza, adibito prevalentemente a prato con zone boscate, costituite da alberi di varie specie, collocate lungo il confine con Rio Grosso e con la Strada Provinciale 42. L'accesso avviene tramite strada privata da Via Pradeboni.

##### **CORPO E**

Terreno agricolo in unico appezzamento, presenta giacitura irregolare con moderata pendenza, adibito a bosco. Accesso diretto da Via Pradeboni.

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

#### **Dati catastali**

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo con i seguenti identificativi:

##### **CORPO A**

Catasto Fabbricati – Comune Chiusa di Pesio: Foglio 31 Particella 141 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,0 vani Superficie catastale 142 mq Rendita 238.60 €. Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T-1.

##### **CORPO B**

Catasto Fabbricati – Comune Chiusa di Pesio:

- Foglio 31 Particella 210 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 134 mq Superficie catastale 165 mq Rendita 117.65 €. Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T;
- Foglio 31 Particella 210 Sub. 2 Categoria C/7 Classe 1 Consistenza 218 mq Superficie catastale 239 mq Rendita 64.17 €. Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T-1.

#### CORPO C

Catasto Fabbricati – Comune Chiusa di Pesio: Foglio 31 Particella 140 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 220mq Superficie catastale 234 mq Rendita 227.24 €. Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T.

#### CORPO D

Catasto Terreni – Comune Chiusa di Pesio:

- Foglio 31 Particella 115 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3 Superficie 3.030 mq R.D. 15.65€ R.A. 13.30 €;
- Foglio 31 Particella 118 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 12.600 mq R.D. 10.41€ R.A. 32.54€;
- Foglio 31 Particella 122 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 5 mq R.D. 0.01€ R.A. 0.01€;
- Foglio 31 Particella 128 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 10 mq R.D. 0.01€ R.A. 0.03€;
- Foglio 31 Particella 158 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 321 mq R.D. 0.27€ R.A. 0.83€;
- Foglio 31 Particella 198 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 4.278 mq R.D. 3.54€ R.A. 11.05€.

#### CORPO E

Catasto Terreni – Comune Chiusa di Pesio:

- Foglio 29 Particella 181 Qualità Bosco misto Classe 2 Superficie 22 mq R.D. 0.02€ R.A. 0.01€;
- Foglio 29 Particella 281 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie 2.510 mq R.D. 2.07€ R.A. 0.39€;
- Foglio 29 Particella 282 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie 2.620 mq R.D. 2.16€ R.A. 0.41€.

#### **Pertinenze**

Nessuna

#### **Confini**

#### CORPO A

Coerenze: part 210, vuoto su area esterna, part 189 e vuoto su part 142.

#### CORPO B

Coerenze: part 198 a due lati, part. 122, part. 141.

#### CORPO C

Coerenze: part 118 su 4 lati.

#### CORPO D

Coerenze: Rio Grosso, part. 57, part. 157, part. 191, part. 54, part. 192, part. 189, part. 88, part. 197.

#### CORPO E

Coerenze part. 281 e 282: part. 261, part. 179, Strada Vicinale di Pradeboni, part. 318, part. 230, part. 143, part. 164 e Rio Grosso.

Coerenze part. 181: part. 315 e Strada Vicinale di Pradeboni.

### **Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

#### CORPO A

L'unità abitativa è stata oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n.65/93 del 18/03/1994 per "ristrutturazione edificio con ampliamento in altezza", e relative:

- o Autorizzazione provvisoria allo scarico del 18/03/1994;

- o Autorizzazione Ambientale con verbale n. 153 – 24754 del 03/05/1993;

- Concessione Edilizia n. 82/2001 del 10/09/2001 per "risanamento conservativo nonché modificare l'attuale destinazione d'uso" (ora magazzino, deposito e bagno) e relative:

- o Autorizzazione Paesaggistica n.82/2001 del 10/09/2001 prot. 4932 del 10/09/2001;

- o Autorizzazione allo scarico n. 82/2001 del 17/12/2015 prot. 7897 del 17/12/2015.

A seguito dell'intervento edilizio di ristrutturazione non è stata avviata alcuna richiesta di Agibilità; non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico.

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte integrante della relazione di stima predisposta dal C.T.U. Basso Geom. Alessandro, consultabile come *infra* specificato.

Non risultano ulteriori provvedimenti rilasciati dal Comune di Chiusa di Pesio.

Dal confronto della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusa di Pesio con lo stato di fatto dell'immobile non sono emerse difformità urbanistico-edilizie, al netto di alcune imprecisioni grafiche identificabili nella mancata indicazione, in corrispondenza del locale soggiorno, di un pilastro e di un muretto avente altezza di 1 mt. Tale difformità rientra nelle tolleranze edilizie e non comporta alcuna variazione della consistenza catastale.

#### Pratiche regolarizzazione e costi

Richiesta Agibilità con presentazione di SCA; importo sanzione 100,00€; importo spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 300,00€; totale spese 400,00€.

La porzione di fabbricato è soggetta al vincolo di destinazione costituito con rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 (par. 3/d – Atti di asservimento e cessioni di cubatura). L'atto prevede che nel caso in cui non venga mantenuto l'impegno assunto ed il

mutamento di destinazione d'uso sia autorizzato dal Sindaco il contributo per il rilascio della concessione sarà dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione.

Nel caso in cui dovesse essere necessario regolarizzare la posizione andrà richiesto un cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale. Trattandosi di comunicazione tardiva la pratica sarà in sanatoria con pagamento della sanzione prevista in misura doppia.

- Quota relativa oneri di urbanizzazione. Importo sanzione 6.640,00€ (parametri di calcolo: oneri urbanizzazione residenziale 8,00€/mq, volume 415 mc);
- quota relativa al costo di costruzione: importo sanzione 6.360,00€ (parametri di calcolo come da prospetto art.11 DM 10/05/1977 n.801; costo di costruzione istat giugno 2024 pari a 480,86€/mq; superficie netta 120 mq; superficie balconi 20 mq);
- spese professionali per presentazione pratica 500,00€.

Importo totale regolarizzazione CORPO A per Segnalazione Certificata Agibilità, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e spese professionali pari a 13.900,00€.

#### CORPO B

Per la porzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia libero a 3 lati distinto con la part. 210 (ex 117) non risulta rilasciato alcun provvedimento autorizzativo in quanto realizzato in data ante '67.

#### CORPO C

Il fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati è stato oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n.218/1996 del 11/10/2001, rilasciata per "l'esecuzione dei lavori di tettoia chiusa su due lati" e relative:

o Autorizzazione Paesaggistica n.218/1996 del 11/10/2001 prot. 5588 del 11/10/2001.

o Autorizzazione svincolo idrogeologico n.218/1996 del 11/10/2001 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;

- Concessione Edilizia Gratuita n.102/2002 del 18/06/2003, rilasciata a per "lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia gratuita n.218/1996 in data 11/10/2001 – tettoia chiusa a due lati (al servizio dell'attività agricola)" e relative:

o Autorizzazione Paesaggistica n.102/2002 del 18/06/2003 prot. 3506 del 18/06/2003;

o Autorizzazione svincolo idrogeologico n.102/2002 del 18/06/2003 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;

- Permesso di Costruire n.17/2006 del 19/09/2007 per "cambio di destinazione d'uso di tettoia in stalla e costruzione di vasca per raccolta liquami" e relative:

o Autorizzazione Paesaggistica n.17/2006 del 19/09/2007 prot. 8170 del 19/09/2007;

o Autorizzazione svincolo idrogeologico n.17/2006 del 19/09/2007 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici.

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte integrante della relazione di stima predisposta dal C.T.U. Basso Geom. Alessandro, consultabile come *infra* specificato.

Il progetto approvato con il Permesso di Costruire n.17/2006 prevedeva modifiche prospettiche con nuove aperture, modifiche interne con locale infermeria e box per gli animali, realizzazione di una vasca raccolta liquami in aderenza al lato est del fabbricato esistente; tutti questi interventi non sono stati realizzati.

Le difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato consistono nella mancata realizzazione del locale infermeria, dei box interni per gli animali, della vasca di raccolta liquami. Risultano anche modifiche prospettive con spostamento/ridimensionamento delle aperture.

Risulta inoltre un incremento di superficie coperta maggiore della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34/bis del DPR380/2001.

#### Pratiche regolarizzazione e costi.

La regolarizzazione sotto il profilo edilizio comporta la richiesta per il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.; importo sanzione 516,00€; importo per spese professionali per pratica edilizia 2.500,00€; totale spese 3.016,00€.
- Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004; allo stato attuale non risulta ottenibile; il fabbricato rispetto al progetto autorizzato presenta un incremento di superficie utile o volumi, tale circostanza esclude la possibilità di richiedere l'accertamento di compatibilità che può essere richiesto solo in assenza di incrementi di superfici utili o volumi; ai fini della presente si ipotizza: l'esecuzione dei lavori per la rimessione in pristino, pratica per la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (dopo l'eliminazione dei vizi con la rimessione in pristino), pagamento della sanzione per un totale di 10.000€.
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico in Sanatoria ai sensi della LR 45/89; importo sanzione 250,00€; importo per spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 450,00€; totale spese 700,00€.
- Segnalazione Certificata Agibilità; importo sanzione 300,00€; importo spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 300,00€; totale spese 600,00€.

Il fabbricato è soggetto al vincolo di destinazione costituito con rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 (par. 3/d – Atti di asservimento e cessioni di cubatura). L'atto prevede che, nel caso in cui non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso sia autorizzato dal Sindaco, il contributo per il rilascio della concessione sarà dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione.

Nel caso in cui dovesse essere necessario regolarizzare la posizione andrà richiesto un cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale. Trattandosi di comunicazione tardiva la pratica sarà in sanatoria con pagamento della sanzione prevista in misura doppia.

- Quota relativa al costo di costruzione importo sanzione 575,00€ (parametri di calcolo come da regolamento comunale; superficie netta 221 mq; coefficiente tabellare 1,30€/mq); importo spese professionali per presentazione pratica 500,00€; totale spese 1.075,00€.

Importo totale per richiesta Permesso in Sanatoria, Accertamento di conformità, Autorizzazione Vincolo Idrogeologico, Segnalazione Certificata Agibilità, oneri per costo di costruzione, spese professionali pari a 15.391,00€.

#### CORPO D e CORPO E

Non risultano provvedimenti edilizi in quanto trattasi di terreni ad uso agricolo.

## **Prestazione energetica**

### **CORPO A**

L'immobile è collocato nella Classe Energetica D (Codice identificativo A.P.E. 2024 205641 0007).

### **CORPI B-C-D-E**

Non necessario.

## **Stato di occupazione**

Maggiori informazioni presso il Delegato.

## **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

### Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

#### Trascrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 15/03/1994 ai nn. Reg. Gen. 2090 Reg. Part. 1636, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 28/02/1994 Rep. 41588 per la costituzione di vincolo gravante l'immobile censito al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 15/03/1994 ai nn. Reg. Gen. 2091 Reg. Part. 1637, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 28/02/1994 Rep. 41588 per la costituzione di vincolo gravante gli immobili censito al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 116, 121, 120, 99.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 14/09/2001 ai nn. Reg. Gen. 8404 Reg. Part. 6549, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 per la costituzione di vincolo inedificabilità gravante gli immobili censiti al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118/parte, 115 e Foglio 29 Part 281.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 14/09/2001 ai nn. Reg. Gen. 8405 Reg. Part. 6550, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 per la costituzione di vincolo di impegno al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola gravante gli immobili censiti al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118, 116, 120, 121, 126 e 130.

Le part. 118, 116, 120, 121, 126 e 130 del Foglio 31, gravate dal vincolo di impegno al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, corrispondono agli immobili attualmente distinti con part. 141 sub. 3 e 140 sub.1 del Foglio 31 in virtù degli aggiornamenti catastali effettuati dal C.T.U. designato nell'ambito delle operazioni ad esso delegate.

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

**Il prezzo base della vendita è fissato in euro 102.000,00 (diconsi euro centoduemila/00).**

Offerta minima: euro 76.500,00 (diconsi euro settantaseimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00.

Iban: IT 39 P 02008 46482 000107142016, conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 4/2024 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](http://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 11 dicembre 2024 (giorno lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia 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;
- 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. 4/2024 R.G.E. - Tribunale di Cuneo - accesso presso Unicredit S.p.a., filiale di Mondovì Breo, al seguente IBAN: IT 39 P 02008 46482 000107142016.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 4/2024 R.G.E., 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 € 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](http://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 ED ESAME DELLE OFFERTE**

**L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato all'udienza del **giorno 12 dicembre 2024, alle ore 11.30.**

Si invita il creditore procedente e/o i creditori munito di titolo esecutivo a comunicare al Delegato, a mezzo mail al seguente indirizzo [paola.bertero@costacuniberti.it](mailto:paola.bertero@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](http://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 11.30 del 13 dicembre 2024, 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. 4/2024 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 precedente 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 Mondovì (CN), C.so Statuto n. 26.

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](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); sito web: [www.ivgtorino.it](http://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](mailto: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. Paola Bertero, in Mondovì (CN), Corso Statuto n. 26 (tel. 0174.42593; fax: 0174.555950; [paola.bertero@costacuniberti.it](mailto:paola.bertero@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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecuneo.astegiudiziarie.it](http://www.tribunalecuneo.astegiudiziarie.it) e [www.giustiziapiemonte.it](http://www.giustiziapiemonte.it));
- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore precedente.

Le spese di pubblicità di cui all'art. 490 del c.p.c. sono anticipate dal creditore precedente 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 sg 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 8 ottobre 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Paola Bertero