



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 29/01/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 90/2024 R.G.,

avvisa

che **il giorno 16 luglio 2026 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 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di stabilimento industriale con annessa area di pertinenza recintata sito in Borgo San Dalmazzo (CN), Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo, 59.

Lo stabilimento, accessibile dalla strada provinciale Via Vecchia di Cuneo attraverso una strada asfaltata attualmente privata lunga un centinaio di metri, è composto da più corpi di fabbrica, con le specifiche destinazioni d'uso, così articolati:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Il fabbricato principale, eretto principalmente ad unico piano fuori terra, ad esclusione della zona spogliatoi/uffici che risulta a due piani fuori terra, è costituito da più blocchi realizzati in aderenza ed in epoche successive con diversi sistemi costruttivi, e comprende:

Blocco 1:

costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1630, realizzato nel 1971 ad unico piano fuori terra con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), tamponamento perimetrali in lamiera grecata zincata a doppio foglio con interposta coibentazione in lana di roccia.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento ad intradosso della travata di banchina è di mt. 7,20.

Blocco 2:

costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1606 (escluso blocco spogliatoi/uffici), realizzato nel 1979 ad unico piano fuori terra con struttura portante prefabbricata in cemento armato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) con strisce in policarbonato trasparente, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento.

La comunicazione tra i due capannoni (blocco 1 e 2) avviene tramite aperture prive di serramento ricavate nel divisorio in blocchetti di cemento intonacati con soprastante finestratura in vetri U-Glass.

Sul lato Sud è presente una baia di carico.

All'interno della predetta struttura insiste inoltre un locale magazzino di circa mq 106 realizzato mediante delimitazione in blocchetti di cemento intonacati e soffittatura impostata a mt. 3,50.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,40.

Blocco 3:

costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra adibiti a spogliatoi/uffici della superficie complessiva di mq 448 (mq 224 ciascun piano) realizzati sempre nel 1979 nella incastellatura della struttura prefabbricata in cemento armato del capannone denominato nella presente relazione Blocco 2.

Il piano terra è composto da reception, un locale mensa, uno spogliatoio con annesse tre docce, un wc, un corridoio, due scale di accesso al piano capannone blocco 2 situato a circa +1,40 mt rispetto al presente piano ed una rampa per l'accesso al piano primo.

Il piano primo è composto da un ufficio direzionale, tre archivi, due servizi igienici con antibagno ed un disimpegno.

L'altezza utile interna di entrambi i piani è di circa mt. 2,70.

Blocco 4:

costituito da vano destinato a Centrale Termica della superficie complessiva di circa mq. 149, realizzato nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali – murature portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle. La centrale è composta da n. 2 caldaie Luciani da 1.000.000 Kcal cadauna per la produzione di vapore a 14,5 bar (attualmente non funzionanti) e da una caldaia Gavardo da 270.000 kcal per produzione vapore a 11 bar (anch'essa non funzionante).

L'alimentazione avveniva da metano con possibilità di alimentazione di riserva a gasolio da due serbatoi da 35 mc cadauno.

L'altezza utile del locale è di circa mt. 6,60.

Esternamente è inoltre presente un serbatoio acqua da circa 100 mc con alimentazione da acquedotto.

Blocco 5:

costituito da due vani destinati a magazzino o locali accessori al capannone blocco 1 della superficie complessiva di circa mq. 92, realizzati nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,50

Blocco 6:

costituito da vani accessori uso magazzini, quadri elettrici un locale wc, e locale deposito della superficie complessiva di circa mq. 85, realizzati nel 1983 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle. Si precisa che la cabina elettrica di trasformazione e distribuzione contiene il trasformatore 15.000/380-220 V da 630 kVA

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,30.

Blocco 7:

costituito da una tettoia aperta su un lato della superficie di circa mq. 120 ed un locale magazzino della superficie di circa mq. 69, entrambi realizzati nel 1983 con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), chiusura del magazzino in lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza utile media è di circa mt. 3,50.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

E' costituito da un edificio isolato in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte a due piani di cui uno seminterrato ed uno rialzato, così articolati:

· Piano terra: un ampio locale stoccaggio merci con tetto a vista, un ingresso, due locali destinati ad ufficio e scala a due rampe di cui una per l'accesso al piano seminterrato e l'altra per l'accesso al piano rialzato;

L'altezza media interna risulta essere di circa 4,10 nel locale stoccaggio merci e di 2,90 nei restanti locali;

· Piano rialzato con tetto a vista: corridoio, tre vani di cui uno con accesso da scala esterna e due servizi igienici. L'altezza media interna risulta essere di circa 2,80;

· Piano seminterrato: un disimpegno, un primo locale archivio, un secondo locale archivio ove è dislocata la caldaia e relativi componenti (attualmente non funzionante), due ripostigli ed un wc. L'altezza interna risulta essere di circa 2,10.

La superficie lorda dell'intero edificio risulta essere pari a circa mq. 302 così suddivisa:

- circa mq. 100 relativi al locale stoccaggio merci del piano terra*
- circa mq. 62 relativi ai locali uso ufficio del piano terra*
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano rialzato*
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano seminterrato*

L'edificio è stato realizzato nel 1975.

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

E' costituita da un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso cabina per apparecchiature elettriche per l'arrivo di energia elettrica a 15KV, che attraverso cavo tripolare 3,150 mmq. Alimenta, sempre a 15 KV, la cabina di trasformazione del Corpo A.

Il fabbricato, della superficie complessiva di circa 37 mq, è stato realizzato nel 1990.

L'altezza utile è di circa mq. 2,50.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

È costituito da una porzione dislocata a Sud di un più ampio capannone ad unico piano fuori terra destinato a deposito.

La superficie complessiva, in capo alla ditta eseguita, è pari a circa 220,0 mq (circa mt. 11,00 di larghezza x mt. 20,0 di profondità - rilevate dalla scheda planimetrica catastale allegata). Si precisa che internamente non vi è alcun divisorio che separa la porzione in capo all'esecutato da quella proprietà di terzi.

L'intero stabile è stato realizzato nell'anno 1979 con struttura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati, finestre a nastro su tutto il perimetro in vetri U-Glass portati da teli in alluminio e pavimento in battuto di cemento liscio.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,80;

dati catastali:

Catasto fabbricati, Comune di Borgo San Dalmazzo (CN):

- foglio 4 mappale 114 subalterno 4, categoria D/1, posto al piano T, rendita: Euro 124,00.*
- foglio 4 mappale 114 subalterno 9, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: Euro 15.256,80.*
- foglio 4 mappale 114 subalterno 10, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 4 e 9), rendita: Euro 0,00.*
- foglio 4 mappale 472 subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 3.863,10.*

Catasto terreni, Comune di Borgo San Dalmazzo (CN):

- foglio 4 mappale 114 qualità Ente urbano, superficie catastale ha 1 are 54 ca 53, reddito agrario: Euro 0,00, reddito dominicale: Euro 0,00.

- foglio 4 mappale 472 qualità Ente urbano, superficie catastale are 05 ca 33, reddito agrario: Euro 0,00, reddito dominicale: Euro 0,00;

coerenze: il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 4, 385, 205, 360, 140, 162, 266, 267, 268, 269, 72, 256, 384, 186, 412, 382, 87, 361, 362, 480, e 98 del medesimo foglio 4;

provenienza: atto di trasformazione di società a firma Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944, trascritto a Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043; atto di compravendita rogito Notaio Alberto Siffredi in data 10/12/2003, repertorio 226007/28359, trascritto a Cuneo in data 24/12/2003, Reg. Gen n. 13265 - Reg. Part. n. 10289;

conformità urbanistico-edilizia e catastale: all'atto del sopralluogo effettuato in data 14/10/2024, l'esperto stimatore Ing. Mauro Abbona ha riscontrato che la situazione in essere rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Borgo San Dalmazzo era la seguente:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati all'Autorizzazione n. 22/1983 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'interno del Blocco 1 è stato ricavato un filtro di comunicazione con il locale centrale termica;*
- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2;*
- chiusura di una piccola porzione di area fronte baia di carico (lato sud del Blocco 2) con conseguente aumento della superficie coperta di circa 17 mq.*

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 82/1983, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, a ridosso della scala, è stato ricavato un secondo servizio igienico;*
- sul lato Nord del locale stoccaggio/deposito sono state realizzate quattro finestre;*
- premesso che alla data del sopralluogo l'immobile risultava vuoto, si riscontrava una diversa destinazione d'uso di alcuni locali tra quanto autorizzato (abitazione) e quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale (ufficio).*

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

Relativamente alla porzione sud del capannone insistente sul mappale 472, rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 345/1977 e n. 130/1978 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul lato ovest è stato ricavato un portone per l'accesso pedonale e carraio;*
- diversa conformazione delle finestrate.*

All'atto del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 14/10/2024:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2*
- realizzazione di nuova apertura interna tra spogliatoio e docce del Blocco 3*
- la copertura della tettoia Blocco 7 si estende sino al deposito del Blocco 6*

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- la scala di accesso al piano seminterrato non viene riportata al piano terra, mentre risulta correttamente rappresentata quella che conduce al piano rialzato;*
- tra l'ingresso e la rampa di accesso al piano seminterrato è stata inserita una porta;*
- sul lato Nord del locale stoccaggio non sono riportate le quattro finestre;*

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

La scheda rappresenta correttamente la situazione in essere.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

La scheda planimetrica riporta un divisorio di separazione tra la porzione oggetto di espropriazione e la proprietà di terzi che in realtà non risulta essere realizzato.

Le spese presunte per la regolarizzazione sono state decurtate dal valore di stima dell'immobile.

pratiche edilizie: per la costruzione dell'intero stabilimento oggetto della procedura esecutiva sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Licenza di Costruzione n. 55/1970 del 23/04/1970 per lavori di Ampliamento complesso produttivo sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Cuneo - Tanaro 14, Licenza di Costruzione richiesta in data 03/04/1970 rilasciata in data 23/04/1970 - Prot. 1907 - P.E. 55/1970 Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale)

- blocco 1

Licenza di Costruzione n. 161/1971 del 09/08/1971 per lavori di Esecuzione locali destinati ai compressori, servizi igienici, cabina elettrica e recinzione fabbricato sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro 14, Licenza di Costruzione richiesta in data 28/07/1971 rilasciata in data 09/08/1971 - P.E. 161/1971 Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte

Certificato di Agibilità - P.E. 55/1970 e 161/1971, Certificato di Agibilità richiesto in data 08/07/1975 rilasciato in data 14/07/1975 - Rif.: P.E. 55/1970 e 161/1971

Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 16/03/1975 - n. 6315 Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte

Concessione Edilizia n. 345/1977 del 21/12/1977 per lavori di Ampliamento stabilimento esistente e nuovo capannone ad uso magazzino in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo, Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1977 rilasciata in data 21/12/1977 - C.E. n. 345/1977 (P.E. 341/1977) Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

Concessione Edilizia n. 130/1978 del 03/08/1978 per lavori di Variante al posizionamento planimetrico del capannone autorizzato con concessione n. 345 del 21/12/1977 Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1978 rilasciata in data 03/08/1978 - C.E. n. 130/1977 (P.E. 173/1978) Riferito limitatamente a Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

Concessione Edilizia n. 220/1979 del 05/10/1979 per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione n. 345 del 21/12/1977 per il ricavo di locali uffici nell'ambito di capannone già autorizzato, Concessione Edilizia richiesta in data 07/03/1979 rilasciata in data 05/10/1979 - C.E. n. 220/1979 (P.E. 160/1979) Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3

Certificato di Agibilità - C.E. 345/1977 e 220/1979, Certificato di Agibilità richiesto in data 16/10/1979 rilasciato in data 28/12/1979 - Rif.: P.E. 341/1977 e 160/1979

Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 06/07/1977 - n. 136/77

Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 28/06/1979 n. 1930/78 Riferito limitatamente a Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

Autorizzazione n. 22/1983 del 25/03/1983 per lavori di Piccolo ampliamento di capannone esistente e modifiche interne nel corpo uffici complesso industriale in Borgo S. Dalmazzo - Vie Vecchia di Cuneo,

Autorizzazione richiesta in data 18/02/1983 rilasciata in data 25/03/1983- n. prot. P.E. 56/1983 Riferito limitatamente a intero Corpo "A" (capannone principale) - blocco da 1 a 7

Licenza Edilizia n. 11/1974 del 12/03/1974 per lavori di: Costruzione di piccolo capannone ad uso deposito materiali vari annesso a complesso industriale esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo, Licenza Edilizia richiesta in data 18/01/1974 rilasciata in data 12/03/1974 - Licenza n. 11/1974 - P.E. 17/1974 Riferito limitatamente a Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

Licenza Edilizia n. 139/1975 del 05/08/1975 per lavori di Variante alla Licenza n. 11 del 12/03/1974 relativa alla costruzione di un capannone ad uso scuderia ed abitazione custode in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro, Licenza Edilizia richiesta in data 21/07/1975 rilasciata in data 05/08/1975 - Licenza n. 139/1975 - P.E. 168/1975 Riferito limitatamente a Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode) Certificato di Agibilità - C.E. 11/1974 e 139/1975, Certificato di Agibilità richiesto in data 29/09/1975, l'agibilità è stata rilasciata in data 03/10/1975 - Rif.: P.E. 14/1974 e 165/1975

Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 17/09/1975 - n. 318/75 - Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 18/09/1974 Riferito limitatamente a Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

Concessione Edilizia n. 82/1983 del 14/12/1983 per lavori di Adeguamento dell'alloggio del custode (mediante ampliamento della superficie utile) nell'ambito di complesso produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo, Concessione Edilizia richiesta in data 14/07/1983 rilasciata in data 14/12/1983 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983, Riferito limitatamente a Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

Autorizzazione all'Abitabilità - C.E. 82/1983, Autorizzazione all'abitabilità richiesta in data 20/09/1984 prot. 711/UTC rilasciata in data 05/03/1985 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983, Riferito limitatamente a Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

Concessione Edilizia n. 58/1990 del 15/06/1990 per lavori di Costruzione cabina ENEL a servizio dello stabilimento in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo, Concessione Edilizia richiesta in data 23/03/1990 - prot. 458/90 rilasciata in data 15/06/1990 - C.E. n. 58/1990 - P.E. 188/1990, Riferito limitatamente a Corpo "C" (Cabina Enel)

Autorizzazione alla usabilità - C.E. 58/1990, Certificato di usabilità richiesto in data 22/04/1975 - prot. 5603 rilasciata in data 04/10/1994 - Rif.: P.E. 188/1990

Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 23/05/1991 n. 2222/90 Riferito limitatamente a: Corpo "C" (Cabina Enel)

Licenza Edilizia n. 47/1974 del 07/05/1974 per lavori di Recinzione di capannone NON oggetto di esecuzione insistente sull'attuale mappale 361 e Opere di urbanizzazione (strada e relativi sottoservizi) tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione, Licenza Edilizia richiesta in data 18/03/1974 Rilasciata in data 07/05/1974, Riferito limitatamente a Strada e relativi sottoservizi tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione oltre ad un capannone NON oggetto di esecuzione

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 21/2004 del 26/02/2004 Prot. n. 3145 per lavori di Recinzione interna a comparto produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo, Denuncia Inizio Attività (Art. 22 D.P.R. 380/01) presentata in data 26/02/2004 - prot. 3145, Riferito limitatamente a Recinzione a confine tra Mapp. 114 e 361;

destinazione urbanistica: nel Piano Regolatore Generale vigente gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

"Fig. 4, mapp. 114":

Zona:

- in parte P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1

- in parte 7R5.10.1 – Area di completamento

- in parte V_{pr} - Area per servizi pubblici destinate a parcheggio

- in parte viabilità esistente - Area destinate alla viabilità esistente

Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso

Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento

Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree

Art. 25 - SP - Aree destinate a servizi pubblici

Art. 27 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- principalmente Classe Acustica 4

Altri vincoli: in parte Area destinata alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative in progetto

"Fig. 4, mapp. 472":

Zona:

- P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1 Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento

Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- Classe Acustica 4

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: servitù di passaggio e vincolo di non edificabilità (stipulato tra privati e non interessante il PRGC) riportate sull'atto rogito Alberto Siffredi in data 10/12/2003, repertorio 226007/28359, trascritto a Cuneo in data 24/12/2003, Reg. Gen n. 13265 - Reg. Part. n. 10289; regolamento rapporto di vicinato a firma Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Cuneo in data 04/05/1983 - Rep. n. 19790/12633 registrato a Cuneo in data 17/05/1983 al n. 2769, trascritto a Cuneo in data 01/06/1983 - Reg. Gen. n. 4369 - Reg. Part. n. 3422;

attestato di prestazione energetica: A.P.E. n. 2024 105956 0004 del 15/11/2024 (scadenza 31/12/2025), Classe energetica dell'immobile: G, Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 360,74 kWh/mq anno; A.P.E. n. 2024 105956 0005 del 15/11/2024 (scadenza 31/12/2025), Classe energetica dell'immobile: G, Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 477,56 kWh/mq anno);

stato detentivo: alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore gli immobili risultavano liberi.

PREZZO BASE € 834.473,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 625.855,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 5.000,00

LOTTO 11

In Limone Piemonte (CN), Corso Nizza n. 90, piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta tipo baita (Tipologia 12 sui disegni di progetto) con finiture interne e impianti da ultimare con annessa area esterna di pertinenza, un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa.

Facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due

piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, unità immobiliare composta da: Piano interrato: cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione. Altezza utile: 2,40. Piano terra: disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo ed un'area esterna di circa mq 245 (escluso area occupata dal fabbricato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata. Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,18 nel soggiorno - mt 2,60 nella camera e nel bagno. Piano primo: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet). Altezza utile: Variabile da mt. 2,10 a mt 2,86. Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 158,55.

Il posto auto coperto è posto al piano strada, nella porzione Est del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare in prossimità dell'accesso pedonale della villetta di cui al presente lotto, è composto da locale chiuso su tre lati, accessibile direttamente dal parcheggio.

Il posto auto scoperto è posto al piano strada, nella porzione centrale del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto, è composto da area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata.

L'autorimessa è posta al piano interrato del complesso immobiliare insistente sulla particella 825 è identificata al n. 3 sui disegni di progetto. E' composta da locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. L'area di manovra dovrebbe essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (BCNC foglio 42 mappale 825 subalterno 2).

dati catastali:

Catasto fabbricati Comune di Limone Piemonte (CN):

- foglio 42 mappale 832 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 119 mq (108 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano SI-T-1, rendita Euro 606,84;

- foglio 42 mappale 832 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 23 mq, consistenza 21 mq, posto al piano T, rendita Euro 101,95;

- foglio 42 mappale 832 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 25 mq, consistenza 25 mq, posto al piano T, rendita Euro 103,95;

- foglio 42 mappale 825 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano SI, rendita Euro 113,62;

coerenze: Villetta e posti auto Mapp. 832 sub 4-3-2: il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 825, 829 su due lati e 828 del medesimo foglio 42. Autorimessa Mapp. 825 sub 5: Area di manovra comune (mapp. 825 sub 2), autorimessa (mapp. 825 sub 4), autorimessa (mapp. 825 sub 6) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno;

provenienza: atto di trasformazione di società a firma Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944, trascritto a Cuneo in data 31/12/2010 - Reg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043; atto di compravendita rogito Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 18/06/2008 - Rep. n. 18609/1669 trascritto a Cuneo in data 11/07/2008 - Reg. Gen. n. 7572- Reg. Part. 5913; atto di compravendita rogito Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649 trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025;

conformità urbanistico-edilizia e catastale: l'esperto stimatore Ing. Mauro Abbona ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- la finestrella del locale tecnico verso l'intercapedine è stata sostituita da una porta di comunicazione;

- nel locale cantina è stata aggiunta una finestrella verso l'intercapedine;

- il contromuro sul fondo delle autorimesse mapp. 825 sub 5 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato.

Sull'elaborato planimetrico catastale, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata: il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

Si precisa che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente, così come la predisposizione delle pratiche edilizie.

*Per ulteriori chiarimenti si rinvia alla relazione redatta dall'esperto stimatore Ing. Mauro Abbona;
pratiche edilizie: per la costruzione dell'intero complesso residenziale, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011 per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC. Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 - Prot. n. 9048/2009 rilasciata in data 05/07/2011.

Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376).

Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008

- Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016 per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830, ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC. Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014 rilasciato in data 22/02/2016

Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008.

- Agibilità: si segnala che, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, non risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedervi: per ulteriori chiarimenti si rinvia alla relazione redatta dall'esperto stimatore Ing. Mauro Abbona;

destinazione urbanistica: nel Piano Regolatore Generale vigente gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

Zona 4/R4.2 - Aree di nuovo impianto

Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)

- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)

- Centro Abitato;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: convenzione edilizia con il Comune di Limone Piemonte a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288, trascritto a Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655. L'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale non risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali;

attestato di prestazione energetica: la villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida');

stato detentivo: alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore gli immobili risultavano liberi.

PREZZO BASE € 237.396,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 178.047,00

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.

Si precisa che la parte esecutata è soggetto IVA.

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.

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 per persona da nominare) 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 allegghi 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.

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- 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. 90/2024 Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT 17 Y 02008 46482 000107298260, 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.

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 si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 abilitano 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.

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, 29/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Tesio