La professionista delegata
Dott. Gottardo Romina

TRIBUNALE DI CUNEO
R.G. Es. 46/2025
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta dott.ssa Romina Gottardo, professionista delegata per le operazioni di vendita e conseguenti giusta nomina del G.E. dott.ssa Roberta Bonaudi del 11.09.25

AVVISA

che **il giorno 12/01/2027 alle ore 11.00** presso lo studio commerciale in Mondovì (CN), Via Piemonte n. 27, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista mediante la piattaforma www.astetelematiche.it**, alla presenza della professionista delegata e nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico

piena proprietà per l'intero
Prezzo base € 39.000,00
Offerta minima € 29.250,00
Rilancio minimo di gara € 2.000,00

In comune di **Torre San Giorgio** (CN), fabbricato di due piani fuori terra ubicato in Via Maestra Adolfo Sarti n. 20 così composto: a piano terreno ingresso su disimpegno con affaccio su zona soggiorno con angolo cottura, due camere, antibagno/disimpegno con ripostiglio annesso, bagno e locale cantina, con locale sgombero/magazzino e locale caldaia in disuso posti sotto tettoia semiaperta ubicata a piano primo; a piano primo (raggiungibile da scala esterna) ingresso su cucina, salotto, corridoio/disimpegno, bagno, camera con locale spogliatoio, locale caldaia esterno su ballatoio privato (superficie convenzionale complessiva mq. 204,15).

Gli immobili son identificati a Catasto Fabbricati al Foglio 6 – mappale 61 – subalterni:
4 – Via Maestra Adolfo Sarti n.20, p. T-1 – categoria A/4 – classe 3 – vani 7 – RC 133,76
5 – Via Maestra Adolfo Sarti n.20, p. 1 – categoria C/2 – classe 1 – mq 12 – RC 18,59
6 – Via Maestra Adolfo Sarti n.20, p. T – categoria C/7 – classe U – mq 26 – RC 8,46
2 – Via Maestra Adolfo Sarti n.20, p. T – categoria BCNC (scala esclusiva del sub 4)
3 – Via Maestra Adolfo Sarti n.20, p. T – categoria BCNC (scala esclusiva del sub 5)

In tutto in unico corpo alle coerenze delle particelle 66 (nord), 59, 202 (est), 58, 54, 63, 64, 65 (sud), via pubblica (ovest), salvo altre.

Stato di occupazione

La porzione abitativa a piano primo alla data del sopralluogo risulta occupata da parte esecutata; quella a piano terreno da familiare di parte esecutata con coniuge e figli.

Normativa urbanistica e Regolarità Edilizia

Il fabbricato ricade nel P.R.G.C. del comune di Torre San Giorgio in area denominata "Zona RS – Centro storico", senza vincoli specifici ma soggetta a fascia di rispetto della Bealera del Molino.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1.9.67 e successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 15/87 del 13.3.1987 per la costruzione di servizio igienico a piano primo.

Gli immobili presentano numerose difformità tali da determinare un consistente intervento di Denuncia in Sanatoria e di Demolizioni di bassi fabbricati accessori. In sintesi le difformità consistono in: modifiche prospettiche per chiusura/apertura di finestre e porte; modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi; chiusura di

porzione di portico coperto sotto il ballatoio a piano primo per creazione vano disimpegno ingresso; ampliamento a piano primo per creazione bagno privato su locale ex fienile; recupero di ex locale sgombero aperto a piano primo per creazione camera, con annessione di locale ex granaio per la creazione di spogliatoio; demolizione scala di accesso al locale ex granaio; realizzazione di soletta all'interno della tettoia a piano terreno per la realizzazione di locale sgombero e locale caldaia; creazione di vano tecnico a piano primo; altezze nette interne non corrispondenti; cambio di destinazione d'uso di locali accessori di natura agricola ad abitativi; realizzazione di scala per accesso a piano primo sotto tettoia fruito come deposito. Dette irregolarità sono sanabili con presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria (costo preventivato e meglio dettagliato in perizia circa € 24.000,00 comprensivo di sanzioni, prestazioni professionali, certificazione strutturale/collaudo, oneri di urbanizzazione per recupero di fabbricati ex rurali). Occorrerà conseguentemente procedere al corretto aggiornamento dei dati catastali (costo preventivato e meglio dettagliato in perizia circa € 3.200,00 comprensivo di costi e prestazioni professionali).
Si segnala infine la presenza di numerosi manufatti edilizi non autorizzati similari a baraccamenti (fruiti per il deposito di materiali) soggetti a demolizione/rimozione e conseguente smaltimento.

***

I beni sono messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e come meglio descritti nella relazione peritale - cui si rinvia e che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astegiudiziarie.it e www.giustizia.piemonte.it , fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

***

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l. (presso il Tribunale Civile di Cuneo in via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

***

Si avvisa che il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso degli immobili e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene; in caso di aggiudicazione di immobile abitato da parte debitrice e dai suoi familiari, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tale ipotesi l'ordine di liberazione verrà attuato dal custode Ifir Piemonte IVG s.r.l. a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e segg. c.p.c., ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art. 560 ultimo comma c.p.c.

***

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono essere presentate, secondo una delle seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11/01/2027**:

1. **Cartacea**, in busta chiusa, da depositarsi presso lo studio commerciale dott.ssa Romina Gottardo in Mondovì (CN), Via Piemonte n. 27. Sulla busta devono essere indicati esclusivamente il nome della professionista delegata (dott.

Romina Gottardo), la data della vendita e le generalità di chi materialmente provvede al deposito.

L'offerta, in bollo (attualmente € 16,00), a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario (Tribunale di Cuneo), del nominativo della professionista delegata (dott. Romina Gottardo), del numero di ruolo generale della procedura (R.G. 46/2025), della data e dell'ora della vendita (12/01/2027 – ore 11.00);
- le complete generalità dell'offerente, e precisamente: *per le persone fisiche* nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e e-mail; *per le persone giuridiche* ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico e e-mail;

  l'offerente persona fisica deve allegare copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale; se cittadino straniero non residente in Italia deve allegare copia del permesso di soggiorno in corso di validità e, se privo di codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n. 32/2015; se coniugato deve allegare estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, copia documento di identità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne alla domanda devono essere allegati copia documento di identità e codice fiscale sia del minore sia di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché copia provvedimento giudiziale di autorizzazione; se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia documento di identità e codice fiscale suoi e di chi per lui sottoscrive l'offerta, nonché provvedimenti giudiziali di nomina e autorizzativo.

  l'offerente persona giuridica deve allegare visura camerale in corso di validità ovvero procura o atto di nomina che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta, oltre a copia documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo;
- l'offerta di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sovra indicato (pertanto non inferiore all'offerta minima);
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con indicazione di data, ora e numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il suo versamento, nonché del codice Iban del conto su cui è stata addebitata la relativa somma;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (comunque non superiore a novanta giorni).

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato E.I. 46/2025 TRIBUNALE DI CUNEO (Iban IT 24 J 02008 46482 000107366894) con causale "*versamento cauzione"*; copia della contabile di avvenuto versamento va allegata alla domanda di partecipazione. La cauzione deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del 11/01/2027, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione.

2. **Telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) oppure, previa registrazione, dal Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

   L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

   L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

   In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

   L'offerta deve contenere tutti gli elementi di cui all'art.12 del D.M. n. 32/2015, e precisamente:

   - dati identificativi dell'offerente (con tutti i requisiti sovra indicati per l'offerta presentata con modalità cartacea);
   - ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e nominativo professionista delegato;
   - anno e numero di ruolo generale della procedura;
   - data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
   - prezzo offerto (non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) e termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a novanta giorni);
   - data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, e codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la relativa somma;
   - indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, di quello di cui al successivo comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M.

   La cauzione deve essere versata con le stesse modalità ed entro lo stesso

termine sovra indicati per l'offerta in modalità cartacea.

Sempre entro il termine per la presentazione dell'offerta, e salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, l'offerente deve provvedere con modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00), accedendo al servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (https://pst.giustizia.it), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta presentata con modalità telematica devono essere allegati – in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine – tutti i documenti sovra indicati per quella depositata con modalità cartacea, oltre alla contabile di avvenuto pagamento del bollo.

Quando l'offerta è presentata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al titolare della casella di posta elettronica certificata che provvede alla trasmissione.

***

L'offerta, sia essa presentata con modalità cartacea ovvero telematica, è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 12/01/2027, alle ore 11.00, presso lo studio commerciale dott.ssa Romina Gottardo in Mondovì (CN), Via Piemonte n. 27, la professionista delegata procederà all'apertura delle buste cartacee e/o telematiche, all'esame delle varie offerte e alle successive deliberazioni.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità cartacea partecipano comparendo personalmente avanti la professionista delegata, la quale inserirà le loro offerte sulla piattaforma telematica, sì da renderle visibili a coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica e che con tale stessa modalità partecipano alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del sito www.astetelematiche.it tramite le credenziali personali ed in base alle istruzioni che riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta; parimenti le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte e rese note agli offerenti presenti innanzi alla professionista delegata a cura di quest'ultima.

La stessa procederà preliminarmente all'esame delle offerte presentate (con modalità cartacea e/o telematica) e all'accertamento della loro ammissibilità.

Nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione.

Ove il prezzo offerto sia inferiore a quello base in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà parimenti all'aggiudicazione, a meno che non si ritenga che esista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove siano pervenute più offerte di cui una almeno pari o superiore al prezzo base d'asta ovvero, in assenza di istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., pari all'offerta minima, la professionista delegata inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara, con modalità telematica sincrona mista, sull'offerta più alta; i rilanci – di importo pari o superiore al rilancio minimo indicato nell'avviso – dovranno pervenire entro minuti 1; trascorso 1

minuto dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
I dati contenuti nelle offerte cartacee, i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti la professionista delegata saranno riportati da quest'ultima nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.
Terminate le operazioni di vendita la professionista delegata procederà alla stesura di apposito verbale.
Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario della professionista delegata per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, quali disposte dal Giudice in sede di decreto di trasferimento.
Ai sensi dell'art.41 n.5 del D.Lgs. 1.9.1993 n.385 l'aggiudicatario potrà subentrare, senza necessità di autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosene gli obblighi relativi, purché, entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art.574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo (dedotta la cauzione) che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare presso la professionista delegata l'eventuale residuo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sovra indicato, entro il termine (comunque non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione) indicato nella domanda di partecipazione, unitamente alla quietanza del pagamento effettuato all'Istituto.
Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere corrisposto sul conto corrente intestato alla procedura l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, ed al 15% in tutti gli altri casi (con diritto alla restituzione dell'eventuale

differenza dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà ovvero obbligo di integrazione, se necessaria).

A norma dell'art. 585 comma 3 c.p.c. l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso a contratto di finanziamento con ipoteca di I grado sul bene aggiudicato; in tal caso il versamento del saldo prezzo verrà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione dette somme saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

A norma dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente – con conseguente decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa - sia in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo sia in caso di mancata dichiarazione scritta ex art. 585 quarto comma c.p.c. da fornire al professionista delegato e con indicazione delle informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 231/2007 (c.d. "antiriciclaggio").

DISPONE ED AVVISA

fin d'ora che nel caso in cui non siano state presentate offerte efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c. e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate, ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà subito all'audizione delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c., con ribasso del prezzo fino a ¼.

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

DA' ATTO

che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it);

che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente ed a sue spese;

che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita (anche in tal caso tempi e modalità di pagamento saranno indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);

AVVERTE

che il mancato tempestivo versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

***

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in

cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio commerciale della dott.ssa Romina Gottardo in Mondovì (CN), Via Piemonte n. 27 (tel. 0174-551566 mail romina@studiogottardo.org), ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.
Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

***

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio all'ordinanza di delega ed alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.
Mondovì,15/10/2026

La professionista delegata
dott.ssa Romina Gottardo