



**TRIBUNALE DI CUNEO**

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Daniela Mondino, 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 28/06/2023 e 11/07/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 140/2022 R.G. promossa da Nova Investimenti Immobiliari S.p.a.,

**avvisa**

che il **giorno 06 novembre 2025 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*

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano I-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;*
- *Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 33,70/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 13,52/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 10,61 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

*dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:*

*- Fig. 78, Part. 132, Sub. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rendita € 413,17 Piano S1-I;*

*- Fig. 78, Part. 132, Sub. 26, Categoria C6, Cl.4, Cons. 17 mq., Superficie catastale 17 mq., Rendita € 59,70 Piano S1;*

coerenze: l'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 3 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su due lati con il corridoio comune, sul terzo lato con altra autorimessa e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;

regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 600,00 per l'appartamento ed € 62,00 per l'autorimessa;

attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0007, classe energetica E;

stato detentivo: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 01/07/2019 al canone mensile di € 475,00.

PREZZO BASE € 146.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 109.500,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00

## LOTTO 2

piena proprietà (per la quota di 1/1) di

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 1-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;

- *Bene N° 4 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 25,78/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 10,35/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 12,45 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

*dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 3, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rendita € 413,17 Piano S1-1;*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 28, Categoria C6, Cl.4, Cons. 20 mq., Superficie catastale 20 mq., Rendita € 70,24 Piano S1;*

*coerenze: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 2 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su un lato con il corridoio comune ed il vano ascensore, su due lati con le autorimesse adiacenti e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;*

*provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;*

*normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;*

*regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;*

*diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 600,00 per l'appartamento ed € 73,00 per l'autorimessa;*

*attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0008, classe energetica E;*

stato detentivo: l'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 01/06/2022 al canone mensile di € 450,00; il garage risulta libero.

PREZZO BASE € 127.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 95.250,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00

### LOTTO 3

piena proprietà (per la quota di 1/1) di

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;
- Bene N° 6 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".

Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 34,77/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 13,96/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 13,67 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);

dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 5, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani. Superficie catastale 78 mq. Rendita € 413,17 Piano S1-2;

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 29, Categoria C6, Cl.4, Cons. 22 mq., Superficie catastale 22 mq., Rendita € 77,26 Piano S1;

coerenze: l'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 6 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su un lato con il corridoio comune, su due lati con le autorimesse adiacenti e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione

*geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;*

*regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;*

*diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 700,00 per l'appartamento ed € 80,00 per l'autorimessa;*

*attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0009, classe energetica D;*

*stato detentivo: l'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 01/04/2022 al canone mensile di € 500,00; il garage risulta libero.*

**PREZZO BASE € 146.500,00**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 109.875,00**

**AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00**

#### **LOTTO 4**

*piena proprietà (per la quota di 1/1) di*

- *Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 2-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;*
- *Bene N° 14 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 26,31/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 10,56/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 10,15 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

*dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:*

- Fig. 78, Part. 132, Sub. 6, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 65 mq., Rendita € 413,17  
 Piano S1-2;

- Fig. 78, Part. 132, Sub. 49, Categoria C6, Cl.4, Cons. 16 mq., Superficie catastale 16 mq., Rendita € 56,19  
 Piano S1;

coerenze: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 5 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti, di cui una colpita dal presente provvedimento, e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;

regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 600,00 per l'appartamento ed € 60,00 per l'autorimessa;

attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0010, classe energetica E;

stato detentivo: l'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 03/02/2020 al canone mensile di € 450,00; il garage risulta libero.

PREZZO BASE € 124.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 93.000,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00

### LOTTO 5

piena proprietà (per la quota di 1/1) di

- *Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 3-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;*
- *Bene N° 9 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 36,52/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 14,66/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 12,65 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

*dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 8, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 81 mq., Rendita € 413,17 Piano S1-3;*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 27, Categoria C6, Cl.4, Cons. 20 mq., Superficie catastale 20 mq., Rendita € 70,24 Piano S1;*

*coerenze: l'appartamento confina con due alloggi, di cui uno è il Sub. 9 colpito dal medesimo provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su due lati con il corridoio comune, sul terzo lato con altra autorimessa colpita dal medesimo provvedimento e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;*

*provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;*

*normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;*

*regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna";*

*Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;*

*diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 659,00 per l'appartamento ed € 74,00 per l'autorimessa;*

*attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0011, classe energetica D;*

*stato detentivo: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 24/01/2008 al canone mensile di € 681,00.*

*PREZZO BASE € 146.000,00*

*OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 109.500,00*

*AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00*

### **LOTTO 6**

*piena proprietà (per la quota di 1/1) di*

- *Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 3-SI, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;*
- *Bene N° 11 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano SI, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 27,04/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 10,85/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,68 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

*dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 9, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 65 mq., Rendita € 413,17 Piano SI-3;*

*- Fg. 78, Part. 132, Sub. 50, Categoria C6, Cl.4, Cons. 16 mq., Superficie catastale 16 mq., Rendita € 56,19 Piano SI;*

*coerenze: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 8 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati;*

*l'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;*

*provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;*

*normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;*

*regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;*

*diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 659,00 per l'appartamento ed € 57,00 per l'autorimessa;*

*attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0012, classe energetica E;*

*stato detentivo: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 17/09/1999 al canone mensile di € 550,00.*

**PREZZO BASE € 124.000,00**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 93.000,00**

**AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00**

### **LOTTO 7**

*piena proprietà (per la quota di 1/1) di*

- Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 4-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da ingresso, soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;*
- Bene N° 13 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".*

*Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 37,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 15,05/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,10 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);*

dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 11, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 81 mq., Rendita € 413,17 Piano S1-4;

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 51, Categoria C6, Cl.4, Cons. 15 mq., Superficie catastale 17 mq., Rendita € 52,68 Piano S1;

coerenze: l'appartamento confina su due lati con due alloggi non colpiti dal presente provvedimento e confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti, di cui una colpita dal presente provvedimento, e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;

regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 571,00 per l'appartamento ed € 53,00 per l'autorimessa;

attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0013, classe energetica D;

stato detentivo: l'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 28/03/2007 al canone mensile di € 550,00; il garage risulta occupato dalla parte locataria pur non essendo citato nel suddetto contratto.

PREZZO BASE € 143.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 107.250,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00

### LOTTO 8

piena proprietà (per la quota di 1/1) di

- Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 4-S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composto da soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto, ampio terrazzo, cantina pertinenziale al piano interrato;
- Bene N° 16 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 5, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composta da un unico locale con angolo cottura, un bagno areato da un serramento tipo Velux ed un terrazzino. L'accesso alla mansarda avviene da vano scala comune dotato di ascensore solo fino al piano sottostante;
- Bene N° 17 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".

Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi dell'appartamento corrispondono alla quota di 37,50/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 15,05/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; i millesimi della mansarda corrispondono alla quota di 5,46/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situata ed a 2,19/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,09 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);

dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 145, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 68 mq., Rendita € 413,17 Piano S1-4;

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 147, Categoria A2, Cl.3, Cons. 1,5 vani, Superficie catastale 32 mq., Rendita € 154,94 Piano 5

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 52, Categoria C6, Cl.4, Cons. 15 mq., Superficie catastale 18 mq., Rendita € 52,68 Piano S1;

coerenze: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con l'alloggio Sub. 11 colpito dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; la mansarda confina con il vano scala condominiale e con la mansarda Sub. 146 colpita dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sui restanti due lati; l'autorimessa confina su due lati con le autorimesse adiacenti anch'esse colpite dal presente provvedimento, sul terzo lato con terrapieno e sul quarto lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;

regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984.

In relazione all'appartamento ed alla mansarda l'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Loredana Prieri, ha rilevato che non vi sia corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali. L'appartamento, infatti risultava collegato alla mansarda al piano superiore (non adibita a locali abitativi) da una scala interna che è ancora presente, ma la soletta risulta chiusa a filo del soffitto e la mansarda trasformata in unità abitativa a sè stante (attualmente affittata alla medesima conduttrice dell'appartamento). Risulta infatti, al Catasto Urbano, che l'appartamento precedentemente individuato al Sub. 12 sia stato frazionato sopprimendo il Sub. 12 e costituendo il Sub. 145 al piano quarto ed il Sub. 147 al piano quinto (oltre al sub. 146 sempre al piano quinto). I costi presunti per l'eventuale sanatoria sono stati decurtati dal prezzo base del lotto;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese condominiali € 700,00 per l'appartamento, € 300,00 per la mansarda ed € 53,00 per l'autorimessa;

attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0014, classe energetica E; redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0016, classe energetica F;  
stato detentivo: l'appartamento ed il garage risultano occupati da terzi con contratto di locazione registrato in data 01/08/2022 al canone mensile di € 550,00; la mansarda risulta occupata da terzi con contratto di locazione registrato in data 28/03/2007 al canone mensile di € 350,00.

PREZZO BASE € 156.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 117.000,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 2.000,00

### LOTTO 9

piena proprietà (per la quota di 1/1) di

- Bene N° 18 - Mansarda ubicata a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, scala A, piano 5, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI", composta da un unico locale con angolo cottura, un bagno ed un terrazzino. L'accesso alla mansarda avviene da vano scala comune dotato di ascensore solo fino al piano sottostante;
- Bene N° 19 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Beppe Fenoglio n. 14/A, piano S1, facente parte di un complesso residenziale denominato "I LARICI".

Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (i millesimi della mansarda corrispondono alla quota di 6,28/1000 sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato ed a 2,52/1000 sulle parti comuni all'intero complesso residenziale; per l'autorimessa le spese condominiali vengono calcolate sulla base della quota di comproprietà corrispondente a 9,09 millesimi sulle parti comuni alle autorimesse);

dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 146, Categoria A2, Cl.3, Cons. 1,5 vani, Rendita € 154,94 Piano 5;

- Fg. 78, Part. 132, Sub. 53, Categoria C6, Cl.4, Cons. 15 mq., Superficie catastale 19 mq., Rendita € 52,68 Piano S1;

coerenze: la mansarda confina con il vano scala condominiale e con due altre mansarde tra cui la Sub. 147 colpita dal medesimo provvedimento, inoltre confina col vuoto sul giardino condominiale sul quarto lato; l'autorimessa confina con una autorimessa colpita dal medesimo provvedimento, su due lati con terrapieno e sull'altro lato con la corsia da cui si accede a tutti i garage;

provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Aldo Saroldi in Cuneo del 05/07/1984 repertorio 12953/3066 trascritto a Cuneo il 02/08/1984 ai nn. 5018/6118;

normativa urbanistica: i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona TC2a "Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. (Variante 20). A livello di classificazione geologica, i beni si trovano in zona di Classe I di pericolosità geomorfologica, mentre per quanto riguarda la zonizzazione Acustica si trovano in Classe acustica 3;

regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1982 in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti: Concessione Edilizia n. 133 del 09/03/1982 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione 1 e 2 di cui all'area soggetta a P.E.C. su terreno in zona C/2 di P.R.G.C. Reg. Angeli"; Variante n. 270 del 11/04/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per diversa distribuzione interna"; Variante n. 100 del 19/07/1984 per "Varianti a Concessione Edilizia n. 133/1982 per eliminazione di alcuni tramezzi nelle autorimesse"; Autorizzazione di Abitabilità n. 69 del 27/07/1984.

In relazione alla mansarda l'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Loredana Prieri, ha rilevato che non vi sia corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante depositata presso gli uffici comunali. La mansarda infatti risultava collegata all'appartamento al piano sottostante insieme alla mansarda ora distinta al sub. 147 e non adibita a locali abitativi. Intorno all'anno 2014 la mansarda è stata trasformata in unità abitativa a sè stante, risulta infatti, al Catasto Urbano, che l'appartamento precedentemente individuato al Sub. 12 e costituente un'unica unità con le soprastanti due mansarde, sia stato frazionato sopprimendo il Sub. 12 e costituendo il Sub. 145 al piano quarto ed il Sub. 147 e 146 al piano quinto. I costi presunti per l'eventuale sanatoria sono stati decurtati dal prezzo base del lotto;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: importo medio annuo delle spese € 253,00 per la mansarda ed € 53,00 per l'autorimessa;

attestato di prestazione energetica: redatto da Arch. Loredana Prieri in data 02/05/2023, scadenza 02/05/2033, codice identificativo 2023 106604 0015, classe energetica F;

stato detentivo: l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE € 59.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 44.250,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara) € 1.000,00

\*\*\*

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

\*\*\*

### 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](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.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. cod. civ. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

### Modalità di presentazione delle offerte d'acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 cod. proc. civ., tramite il modulo

web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](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 non festivo antecedente a quello della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

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

**La relativa ricevuta di pagamento deve essere allegata alla pec contenente l'offerta.**

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio per le persone fisiche; denominazione, sede legale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese per le società ed altri enti; codice fiscale e/o partita IVA; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. e la alleghi all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base (cd. offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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. 140/2022 Tribunale di Cuneo”** al seguente IBAN IT 39 B 02008 46482 000107354893, 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](http://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](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.

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

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, cui ogni

offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

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

**La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse e terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Nel caso siano presentate più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio perdita di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: **848.58.20.31**
- centralino: **0586/20141**
- email: **assistenza@astetelematiche.it**

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### **Pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare indicativo delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, quota di compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015) come sarà quantificato dal professionista delegato e salva integrazione in caso di necessità. La differenza tra quanto versato anticipatamente e quanto effettivamente speso sarà restituita all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Ai sensi dell'art. 587 cod. proc. civ., se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si precisa che il pagamento che non estingue 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 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.

### **Custodia, visita e liberazione dell'immobile**

Informazioni circa la visita, l'attualità dell'occupazione e la liberazione dell'immobile sono disponibili presso il Custode **IFIR PIEMONTE IVG S.r.l.** c/o Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n. 5, tel. 0171/1873923, e-mail [richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it).

Si avvisa che la liberazione sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c. e che, pertanto, il debitore ed i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fatti salvi i casi di legge, e che, nel caso in cui l'immobile pignorato è posto

in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può 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 ss. 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.

### Publicità

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](http://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](mailto: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 quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.*

Mondovì, 28/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Mondino