

TRIBUNALE DI CUNEO
Procedura esecutiva R.G. Es. n.17/2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA MISTA
*** *** ***

La sottoscritta Avv. CARLA BONGIOANNI, con studio in Mondovì, Via F. Vigo n.6 - delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n.17/24, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. P. Elefante con ordinanza del 07.02.25 –

AVVISA

che il giorno **22.01.2026 ore 15,00** presso il suo studio in Mondovì, Via F. Vigo n.6, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c., del seguente bene immobile:

Comune di MONDOVI' – Via delle Langhe –

Quota 1/1 piena proprietà

LOTTO PRIMO

Fabbricato di civile abitazione, libero a quattro lati, in stato di forte degrado.

L'immobile si suddivide in piano terreno e piano primo (collegati da scala interna), oltre ad un piano interrato (piano terreno rispetto al livello del fondo, posto in declivio in quel tratto).

Piano interrato: locale cantina, prospiciente la corte esclusiva (ad un livello inferiore rispetto al piano di campagna del fabbricato)

Piano terreno: ingresso dalla corte esclusiva – posta ad un livello superiore rispetto a quella su cui si apre la citata cantina – con accesso a zona ripostiglio e vano cucina. Sulla medesima corte si apre anche un porticato chiuso che dà accesso ad un vano di sgombero ed un magazzino, oltre ad una piccola latrina, sul lato opposto. Un altro vano ripostiglio è accessibile tramite un ballatoio, aggettante sulla corte sottostante.

Piano primo: tre camere, oltre a zona porticata soprastante al magazzino, due balconi, di cui uno che si allarga in un terrazzo scoperto, collegato, a sua volta, con la citata zona porticata.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mondovì come segue:

F.91 part.502 sub.4, cl.2, cat. A/3, vani 7,5, p. 1S-T-1, rendita Euro 464,81

F.91 part.502 sub.5, cl.4, cat. C/2, mq.13,00, p.T, rendita Euro 26,18

Si precisa che il predetto manufatto era prima accatastato con i numeri di subalterno 1, 2 e 3.

Terreno pertinenziale al fabbricato e dal quale si accede all'area su cui insiste il medesimo.

Il terreno declina fortemente verso il fiume (dal lato opposto rispetto a Via Langhe) ed ha una superficie complessiva di circa 800 mq.

Il terreno è, in realtà, formato da due distinti appezzamenti individuati al Catasto Terreni del Comune di Mondovì come segue:

F.91 mappale 254, seminativo irr., cl.1, mq.206,00 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,28

F.91 mappale 528, frutteto, cl.1, mq.596,00, R.D. Euro 13.08 R.A. Euro 5,39

CORENZE

Il fabbricato confina con Via Langhe e con le particelle 254 e 528, pure oggetto di trasferimento.

Il terreno di cui alla particella 254 confina con Via Langhe, il fabbricato si cui alla particella 502, e con le particelle 250 e 935.

Il terreno di cui alla particella 528 confina con Via Langhe, particelle 1122 e 250, nonché con il fabbricato si cui alla particella 502.

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato è in stato di abbandono ed è nella disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti in proprietà a parte esecutata in virtù del seguente atto:

Atto di compravendita Notaio O. Binda del 30.06.79 rep.35092, trascritto presso la Conservatoria di Mondovì il 25.07.1979 ai nn.4427/3647.

Con successivo atto del Notaio Birone del 21.12.1984 rep.9295/7053 si è semplicemente provveduto a modificare l'intestazione dei beni a seguito del mutamento della ragione sociale della proprietà.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente P.R.G.C. gli immobili edificati sulla particella 502 del foglio 91, di superficie catastale 223 mq, sono inquadrati nell'area urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'obiettivo per queste zone è il miglioramento della qualità edilizia dei manufatti esistenti, permettendo anche modesti ampliamenti.

I terreni sono inquadrati nella zona urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì.

Si rimanda, per ogni ulteriore precisazione alla CTU, pag. 19 e segg.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1967.

L'immobile non risulta attualmente agibile e richiede un radicale intervento di ristrutturazione.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il compendio immobiliare viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 42.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 31.500,00**).

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 1.000,00.

LOTTO SECONDO

Palazzina a due piani fuori terra, in stato di forte degrado, composta di due alloggi, oltre ad un'autorimessa ed un magazzino costruiti in aderenza nella parte posteriore del fabbricato. Completano la proprietà i locali cantine posti al piano interrato sottostante gli alloggi, cui si accede tramite scala interna.

Alloggio a piano terreno: composto di soggiorno, tinello (all'interno del quale è stato ricavato un cucinino), due camere e un bagno, oltre ad ampia cantina pertinenziale al piano interrato.

Il vano scala ed il disimpegno sono comuni all'alloggio del piano superiore, al quale danno l'accesso, oltre che alle cantine poste al piano interrato. In un'ottica di ristrutturazione, tale interdipendenza fra le varie unità abitative dovrebbe essere eliminata.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia – giudicato dal CTU non a norma – nonché di impianto idrico, L'impianto termico, costituito da una caldaia collegata ad elementi radianti in ghisa, non è funzionante.

Alloggio a piano primo: composto di soggiorno, tinello (all'interno del quale è stato ricavato un cucinino), due camere e un bagno, due balconi ed un ampio terrazzo coperto, oltre ad una cantina pertinenziale al piano interrato.

Il vano scala ed il disimpegno sono comuni all'alloggio del piano inferiore, al quale danno l'accesso. La medesima scala conduce, inoltre, alle cantine poste al piano interrato. In un'ottica di ristrutturazione, tale interdipendenza fra le varie unità abitative dovrebbe essere eliminata.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia – giudicato dal CTU non a norma – nonché di impianto idrico, L'impianto termico, costituito da una caldaia

collegata ad elementi radianti in ghisa, non è funzionante.

Autorimessa posta in aderenza alla parete esterna posteriore della palazzina, sulla quale esiste un'apertura tra i due manufatti.

All'interno del locale è stato ricavato un minuscolo gabinetto ed è stata anche eseguita un'altra apertura nella parete comune al magazzino posto in aderenza. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico.

Magazzino posto in aderenza alla parete esterna posteriore dell'autorimessa, sulla quale esiste un'apertura nella parete comune ai due manufatti.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

Terreno posto nella parte retrostante la palazzina e destinato a sua pertinenza, di forma rettangolare e pianeggiante.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I manufatti posti all'interno della citata palazzina sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mondovì come segue:

F.69 part.184 sub.8, cat.A/3, cl.1, vani 6, piano S1-T, rendita Euro 309,87

F.69 part.184 sub.9, cat. A/3, cl.1, vani 6,5, piano S1-1, rendita Euro 335,7

F.69 part.184 sub.10, cat.C/6, cl.4, mq.19,00, piano T, rendita Euro 113,83

F.69 part.184 sub.11, cat. C/2, cl.2, mq.14,00, piano T, rendita Euro 20,25

Si precisa che, in precedenza, gli immobili *de quibus* erano catastalmente individuati con i numeri di subalterno 1, 2, 3 e 4, soppressi a seguito di Ampliamento Frazionamento e Fusione prot.n.91125.1/2005 del 09.05.2005.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è individuato al Catasto Terreni del comune di Mondovì al **F.69 mapp.184** ente urbano

Il terreno pertinenziale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Mondovì come segue:

F.69 mapp.183, prato irr., cl.1, are12,20, R.D. Euro 9,45 R.A. Euro 6,62

COERENZE

La palazzina è posta all'interno del terreno su cui insiste.

Tale terreno, a sua volta, confina con la Via Langhe, e con le particelle 186, 183 e 45.

Il terreno pertinenziale confina con le particelle 45, 184, 186 e 871

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato è in stato di abbandono ed è nella disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti in proprietà a parte esecutata in virtù del seguente atto:

Atto di compravendita Notaio G. Birone del 27.05.2005 rep.39703/racc.30673, trascritto presso la Conservatoria di Mondovì il 31.05.2005 ai nn.4095/2889.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla scorta del vigente P.R.G.C di Mondovì i fabbricati edificati sulla particella 184 del foglio 69, di superficie catastale 630 mq, sono inquadrati nella zona urbanistica BR.I, normata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree comprese in tale zona sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie. E' ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti, con possibilità, per questi ultimi, di incrementare la quota di imposta e di colmo sino a 100 cm. Non va comunque superato l'indice fondiario complessivo del lotto relativo al fabbricato di 1mq/mq.

Il terreno di cui al mapp.183 è inquadrato parte nella zona urbanistica BR.I (41,5% pari a 506 mq), regolata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione di Mondovì e parte nella zona urbanistica VP (58,5% pari a 714 mq), regolata

dall'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Le aree comprese in zona BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie. Nelle aree comprese in zona VP, verde privato, è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte a uso strettamente privato (piscine, campi da tennis, ecc.).

Si rimanda, per ogni ulteriore precisazione alla CTU, pag. 35 e segg.
REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano pratiche edilizie che attestino l'epoca della realizzazione del fabbricato.

La prima pratica ad esso relativa risale al 1971 e ha ad oggetto l'ampliamento del bagno dell'alloggio al piano primo.

L'immobile non risulta attualmente agibile e richiede un radicale intervento di ristrutturazione.

È in ogni caso opportuno precisare che risulterebbero da sanare i due cucinini, posti all'interno del tinello in entrambi gli alloggi.

Necessita, altresì, di regolarizzazione l'apertura esistente fra il bagno al piano terreno ed il locale autorimessa, così come quella fra tale ultimo vano ed il magazzino.

Anche il piccolo gabinetto nel locale autorimessa deve essere regolarizzato.

Nell'alloggio del piano primo risultano da regolarizzare sia l'apertura di una porta fra una camera ed il bagno sia la struttura in legno a copertura del terrazzo.

Si precisa che la copertura in legno è sormontata da lastre di eternit che, seppure in buono stato di conservazione, sarebbe opportuno rimuovere.

Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alla CTU pag.37 e segg.

Sotto il profilo catastale si precisa inoltre che la planimetria catastale dei locali autorimessa e magazzino è stata sostituita per descrivere la presenza della citata apertura nella parete di separazione dal contiguo appartamento, del minuscolo gabinetto in un angolo dell'ambiente e di una apertura nella parete di separazione dal contiguo locale deposito.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il compendio immobiliare viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 110.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 82.500,00**).

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 2.000,00.

LOTTO TERZO

Complesso immobiliare costituito da diversi fabbricati realizzati in tempi differenti e distinti in un più antico corpo contenente originariamente quattro appartamenti (l'uno dei quali tramutato, in seguito, in magazzino), un ampio fabbricato destinato ad attività produttiva composto di vari corpi, costruiti in tempi diversi, ma tutti collegati tra loro.

Tutto il complesso è in stato di abbandono ed il suo utilizzo richiederà quindi robuste opere di risanamento e ristrutturazione.

Appartamento posto al piano primo costituito da una cucina-soggiorno, tre camere, il bagno e tre balconi. Completano la proprietà due locali destinati a cantina posti al piano interrato ed una soffitta, della medesima ampiezza dell'intero alloggio, con accesso dalla scala comune agli altri alloggi presenti nello stabile.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, privo dei necessari aggiornamenti alla normativa vigente, impianto idrico (l'acqua calda era

assicurata da un boiler posto nel bagno, fuori uso). L'impianto termico, pur presente, non è più funzionante.

Appartamento posto al piano primo, con accesso da un portoncino laterale, che dà sul vano scala dal quale si sale al primo piano e al sottotetto. L'alloggio è costituito da una cucina-soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Completa la proprietà la soffitta nel sottotetto.

L'impianto elettrico non risulta conforme all'attuale normativa, mentre quello termico non è funzionante.

Appartamento posto al piano primo, con accesso da un portoncino laterale, che dà sul vano scala dal quale si sale al primo piano e al sottotetto. L'alloggio è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone. Completa la proprietà la soffitta nel sottotetto.

L'impianto elettrico non risulta conforme all'attuale normativa, mentre quello termico è stato rimosso.

Fabbricato destinato ad attività produttiva così composto:

- al piano interrato: locali a destinazione magazzino, officina, deposito macchinari e attrezzatura, impiantistica varia, celle frigo, quadri elettrici, cabina ENEL
- al piano terra: locali uso uffici, spazi per il pubblico, magazzini spedizioni, sale lavorazione carni e insaccati, celle frigorifere, deposito carrelli, stalle di sosta e area macello. Alcuni ambienti accessori (spogliatoi e servizi igienici per il personale), sono ricavati all'interno dell'unità ora destinata a magazzino, facente parte del più antico corpo di fabbrica.
- al primo piano: la porzione fronte strada è adibita a uffici, la parte rimanente è utilizzata per le celle di stagionatura, magazzini e locali tecnici.
- al piano secondo: sottotetto non utilizzato.

Uffici, bagni e spogliatoi del personale sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Il generatore termico, posizionato in locale sul retro con accesso indipendente, con ogni probabilità non è più funzionante. Tutte le pareti degli ambienti destinati alla lavorazione e conservazione delle carni, sono piastrellate sino al soffitto.

Una scala interna consente la comunicazione dal piano interrato al piano terra e da qui alla porzione del primo piano adibita a uffici. Dal piano interrato alle celle di stagionatura del primo piano il collegamento è costituito da un montacarichi di ampie dimensioni. Al piano sottotetto si accede tramite una stretta scala di servizio.

Nel piazzale vi è un'area coperta per il peso degli automezzi, con contiguo edificio uso autorimessa.

Si precisa che la scala antincendio realizzata sul fronte posteriore del fabbricato, insiste con la prima rampa sulla contigua particella catastale 287, pure oggetto del presente procedimento esecutivo (lotto 4). Si dovrà provvedere alla sua modifica.

Magazzino posto al piano terreno e facente parte – come detto – del più antico corpo di fabbrica, ove sono gli appartamenti dianzi descritti.

A motivo della diversa destinazione e utilizzo degli ambienti che costituiscono il bene, diverse sono le caratteristiche di finitura degli stessi.

I tre vani che hanno accesso diretto dall'esterno, hanno pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti di due di questi sono in parquet, mentre il terzo è in piastrelle di graniglia. In origine questi vani costituivano, assieme ad altri due che sono stati inglobati al salumificio, un'unica unità abitativa.

Anche un altro vano è stato inglobato nel salumificio e viene utilizzato come

spogliatoio, docce e servizi, sebbene in planimetria catastale sia indicata la destinazione a deposito. A motivo della particolare destinazione, le pareti sono interamente rivestite di piastrelle ceramiche e le porte interne in acciaio inox. Nei vani che costituivano l'appartamento è presente sia l'impianto elettrico che quello termico con radiatori in ghisa. Manca tuttavia il generatore. Negli spogliatoi, servizi e doccia, il riscaldamento era garantito dal generatore del salumificio.

La rimanente parte dell'immobile è adibita a deposito/ricovero automezzi

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I manufatti oggetto di trasferimento sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mondovì come segue:

F.69 part.45 sub.4, cat.A/3, cl.2, vani 6, piano S1-1-2, rendita Euro 371,25

F.69 part.45 sub.5, cat. A/3, cl.1, vani 4,5, piano 1-2, rendita Euro 278,89

F.69 part.45 sub.6, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, piano 1-2, rendita Euro 340,86

F.69 part.45 sub.7, cat. D/8, piano S1-T-1-2, rendita Euro 11.469,98

F.69 part.45 sub.8, cat. C/2, cl.1, mq.288,00, piano T, rendita Euro 356,98

Si precisa che, in precedenza, i tre appartamenti (subb.ni 4, 5 e 6) erano catastalmente individuati con la particella 214 ed i numeri di subalterno 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (graffata con la particella 237), soppressi a seguito di Fusione Ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni prot.n.301.1/1990 del 26.01.1990.

Si precisa altresì che il fabbricato destinato ad attività produttiva ed il magazzino, hanno assunto l'attuale individuazione catastale a seguito della soppressione del sub.no 3 (creato unitamente agli attuali subb.ni 4, 5, 6 con il protocollo testé citato) ed alla creazione degli attuali subb.ni 7 e 8, in virtù di Divisione-Ampliamento prot.n.27226.1/2018 del 21.09.2018.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è individuato al Catasto Terreni del Comune di Mondovì come segue:

F.69 mapp.45 area urbana

COERENZE

Il complesso è posto all'interno del terreno su cui insiste, il quale a sua volta confina con Via Langhe, particelle 184, 183, 871 e 287.

STATO DI POSSESSO

Il complesso è in stato di abbandono ed è nella disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti in proprietà a parte esecutata in virtù del seguente atto:

Atto di compravendita Notaio O. Binda del 25.11.1978 rep.34116, trascritto presso la Conservatoria di Mondovì il 20.12.1978 ai nn.7754/racc.6776.

Con successivo atto del Notaio Bironi del 21.12.1984 rep.9295/7053 si è semplicemente provveduto a modificare l'intestazione dei beni a seguito del mutamento della ragione sociale della proprietà.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla scorta del vigente P.R.G.C i fabbricati edificati sulla particella 45 del foglio 69 (area di 5275 mq), sono inquadrati nella zona urbanistica BM, normata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì. Le aree comprese in tale zona sono parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a quote di residenza.

Relativamente alla singola unità immobiliare, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento edilizio (v. art.15-20 NTA).

Su una parte del terreno (67,7%) vi è un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerato che su una porzione di terreno pari al 7%, vi è la presenza di una fascia di rispetto stradale. Si rimanda, per ogni ulteriore precisazione alla CTU, pag. 53 e segg.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti gli edifici del complesso sono stati realizzati anche 1967 e successivamente a tale data non sono state rinvenute pratiche edilizie ad essi relative eccezion fatta per il Permesso di Costruire in variante, prot. 19063 del 30/05/2017, a nome Salumificio Monregalese Sas, riguardante un ampliamento planimetrico del Salumificio. In esso, alla tav. 5 sono fedelmente rappresentati il prospetto verso strada e quello laterale, così come ora appaiono. Alla tav. 7 viene rappresentata la planimetria dell'intero piano terra.

Nulla è stato trovato a proposito del primo piano e del sottotetto, non oggetto del predetto Permesso di Costruire.

Nella planimetria catastale, redatta nel 2018 a lavori terminati, sono riportati tutti i piani dell'edificio, con una rappresentazione sostanzialmente conforme all'attuale stato di fatto.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il compendio immobiliare viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 850.000,00** (offerta minima ex art.571 secondo comma c.p.c.: **Euro 637.500,00**).

L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara fra più offerenti è fissato in Euro 10.000,00.

*** *** ***

CUSTODIA E VISITA DEI BENI

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, 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*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA

Il debitore ed i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, salvo i casi previsti dalla legge (art.560 comma 6 c.p.c.).

Nel solo caso in cui l'immobile pignorato sia adibito ad abitazione del debitore esecutato e della sua famiglia, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso, l'ordine verrà attuato dal custode 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 nell'immobile (art.560 comma 6 c.p.c.).

*** *** ***

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.

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. c.c. 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".

Si rimanda alla relazione di stima in atti che dovrà essere consultata dall'offerente - pubblicata sui siti internet www.tribunalecuneo.it, www.astejudiziarie.it e www.giustizia.piemonte.it.

MODALITÀ 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 21 gennaio 2026**.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail (obbligatoriamente PEC in caso di offerta telematica) e residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione *ad hoc* 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, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);
 - per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.
 - e) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
 - f) gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato

dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene.

La compilazione guidata dei moduli prestampati – siano essi cartacei o telematici – consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

A) Deposito di offerta cartacea

L'offerta contenente i dati predetti (il modulo prestampato è disponibile presso il sottoscritto delegato) deve essere corredata di marca da bollo da Euro 16,00, della documentazione precitata - sub d) ed e) - nonché della contabile attestante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario con causale *Versamento cauzione*, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo), a titolo di cauzione (le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico, per ragioni di privacy, saranno fornite agli interessati direttamente dal Professionista Delegato).

Quando l'offerta venga presentata da più persone, dovranno essere compilati tanti moduli quanti sono gli offerenti ed allegati i documenti richiesti per ognuno, con la precisazione che la marca da bollo andrà applicata una sola volta, trattandosi di unica offerta.

Tutti i predetti documenti dovranno essere inseriti in una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotati esclusivamente la data della vendita ed il nome del professionista delegato che vi presiederà. Al momento del suo deposito, sulla busta verranno, altresì, annotate le generalità del soggetto che materialmente ha provveduto alla consegna della stessa.

B) Deposito di offerta telematica

In alternativa alla modalità dianzi esplicata, gli interessati potranno, a loro scelta, depositare l'offerta di acquisto in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, www.astetelematiche.it e 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 (che dovrà pervenire telematicamente al sottoscritto delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e).
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è stata versata la cauzione sul conto corrente intestato alla procedura (le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico, per ragioni di privacy, saranno fornite agli interessati direttamente dal Professionista Delegato). Si rammenta che l'accreditamento deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;
- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il professionista delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
- l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio *"Pagamento di belli 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"*;

L'offerta presentata – sia in forma cartacea sia in forma telematica – è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nell'ora e nel giorno dianzi indicato si procederà all'apertura delle buste, sia quelle cartacee sia quelle pervenute telematicamente.

Coloro che hanno depositato un'offerta cartacea partecipano personalmente innanzi al Professionista delegato, il quale provvederà all'inserimento di tali offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale www.astetelematiche.it. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al Professionista Delegato.

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

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

In caso di più offerte, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato disporrà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., la contestuale gara tra tutti gli offerenti presenti – personalmente o telematicamente - sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente e non connesso telematicamente), pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. La gara verrà disposta anche in caso di più offerte tutte inferiori rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi 2 minuti dall'ultimo rilancio.

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. a chi ha fatto la migliore offerta: se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione (o mancata presenza in studio) dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri dianzi esposti.

In presenza di istanze di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, l'onorario del professionista per dette attività ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili trasferiti.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione (il pagamento anticipato rispetto alla scadenza del suddetto termine massimo, consentirà all'aggiudicatario di vedere anticipata l'emissione del decreto di trasferimento e di ottenerne più rapidamente il trasferimento della proprietà).

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.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Professionista Delegato una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali

c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità. La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal Delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal professionista Delegato.

CONVOCA

fin d'ora le parti - per il caso in cui non pervengano 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 domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c..

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 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.

DÀ 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;

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);

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet) nel termine di giorni 15 (quindici) successivi alla data fissata per la vendita. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.** sul c/c 000000147C00 presso CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE, Ag. 2, Viale Della Libertà, Livorno – **Iban IT 66 J 06160 13902 000000147C00**), con causale "spese di pubblicità" e specificazione del Tribunale competente, del numero e dell'anno del procedimento.

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 dell'avv. Carla Bongioanni in Mondovì, Via Vigo n.6 (tel. 0174.47656 – 339.7396585), 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 In linea 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 alle norme contenute nel Libro Terzo – Titolo II – Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

*** *** ***

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT 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, 28 ottobre 2025

La professionista delegata
Avv. Carla Bongioanni

