

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

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Roberto Tesio, con studio in Mondovì (CN), Corso Italia n. 34, tel. 0174/41342, e-mail mondino.tesio@multiwire.net, professionista delegato per le operazioni di vendita con ordinanza emessa in data 26/11/2019, 16/06/2020, 02/09/2020 e 28/04/2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 39/2018 R.G. e nella procedura di divisione endoesecutiva n. 4039/2019 promosse da Banca di Caraglio del Cuneese e della Riviera dei Fiori Credito Cooperativo,

**avvisa**

che il **giorno 2 ottobre 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

*Piena proprietà per l'intero di*

***LOTTO A (ex lotti 6, 7, 8 e 12)***

***Bene 6:*** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, appartamento ubicato ai piani terreno, primo e secondo, con cantina di pertinenza sita al piano primo sotterraneo, costituito da cucina, servizio igienico, soggiorno, camera, ripostiglio e dispensa, a piano terreno; due disimpegni, cinque camere e servizio igienico, a piano primo; tre camere, sottotetto e balcone a piano secondo; il piano primo è collegato al piano terreno tramite scala esterna pertinenziale, mentre il piano primo è collegata al piano secondo per mezzo di scala interna di cui al subalterno 14 (Bene comune non censibile – vano scala comune ai subalterni 4, 5 e 13). L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune di cui alla part. 118 subalterno 6 (Bene comune non censibile – cortile comune alla particella 118 sub. 10 e 13) ed attraverso il passaggio comune subalterno 7 (Bene comune non censibile – passaggio comune alla particella 118 sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119), ai quali si accede attraverso l'androne ed il cortile comuni di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

**Bene 7:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 21, ex bottega ubicata al piano terreno, avente un'altezza netta interna pari a ml. 2,50. L'accesso alla presente unità viene praticato sia attraverso il passaggio comune di cui alla particella 118 sub. 7 (Bene comune non censibile - passaggio comune alla particella 118 sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119), al quale si accede attraverso il cortile part. 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

**Bene 8:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, deposito attrezzi e legnaia ubicato al piano terreno, con soprastante ballatoio ex fienile avente un'altezza netta interna minima pari a ml. 1,86, ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 3,99. L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune di cui alla part. 118 subalterno 6 (Bene comune non censibile - cortile comune alla particella 118 sub. 10 e 13), al quale si accede attraverso il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

**Bene 12:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, appartamento ubicato al piano secondo, costituito da disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e ballatoio. L'accesso alla presente unità viene praticato tramite una scala in legno che dal ballatoio di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano primo (subalterno 9) giunge all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 12; il ballatoio di cui al subalterno 9 è raggiungibile attraverso il vano scala comune di cui alla part. 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile - vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2), al quale si accede attraverso il cortile comune subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III;

dati catastali: **Bene 6:** NCEU Foglio 35 Particella 118 Subalterno 13, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Vani 14,5, Rendita 262,10.

**Bene 7:** NCEU Foglio 35 Particella 118 Subalterno 12, VIA V. EMANUELE III n. 21 piano: T, Categoria C/1, Classe 2, 18 mq., Rendita 87,38.

I suddetti identificativi derivano da pratica catastale DO.C.F.A. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e la diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari.

**Bene 8:** NCEU Foglio 35 Particella 118 Subalterno 10, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T-1, Categoria C/2, Classe 1, 75 mq., Rendita 17,04.

La suddetta consistenza catastale deriva da pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133425 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019.

**Bene 12:** NCEU Foglio 35 Particella 119 Subalterno 2, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 2, Categoria A/4, Classe 2, 2,5 vani, Rendita 32,28.

La suddetta consistenza catastale deriva da pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133913 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019;

coerenze: **Bene 6:** Cantina a piano primo sotterraneo: terrapieno a quattro lati; Locali a piano terreno: particelle 132 e 203, cortile comune part. 118 sub. 6, passaggio comune part. 118 sub. 7, ex bottega part. 118 sub. 12 e particelle 117 e 115; Locali a piano primo: particelle 132 e 203, vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6, vuoto su passaggio comune part. 118 sub. 7, vano scala part. 118 sub.14, particelle 117 e 115; Locali a piano secondo: particelle 132 e 203, vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6, vuoto su passaggio comune part. 118 sub. 7, vano scala part. 118 sub.14, particelle 117 e 115.

**Bene 7:** appartamento sub. 13, passaggio comune sub. 7, cantina part. 119 sub. 7, portici part. 118 sub. 11, particella 117.

**Bene 8:** locali a piano terreno: strada, particella 121, ex stalla part. 119 sub. 8 e cortile comune part. 118 sub. 6; locali a piano primo: vuoto su strada, particella 121, ex fienile part. 119 sub. 8 e vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6.

**Bene 12:** vuoto su cortile comune di cui alla part. 119 sub. 5, vuoto su ballatoio di cui alla part. 119 sub. 9, camera part. 119 sub. 3, vuoto su Via Vittorio Emanuele III e part. 118 sub. 4;

provenienza: **Bene 6, 7, 8 e 12:** Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888, trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114; non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità;

normativa urbanistica: **Bene 6, 7, 8 e 12:** gli immobili ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale";

regolarità edilizia: **Bene 6:** il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 638 in data 19.06.1979 per "costruzione scala e servizi igienici". Sono emerse le seguenti difformità urbanistico-edilizie: 1) difformità relative alla distribuzione interna dell'immobile, ed in parte alla non perfetta rappresentazione grafica della consistenza originaria, consistente anche nella ristrutturazione interna non segnalata (non si computa il presunto cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terreno in quanto realizzato in data anteriore al 1977); 2) difformità relative all'esecuzione dei lavori di

ampliamento esterno e di modifica del prospetto. Pertanto lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati progettuali allegati ai vari provvedimenti depositati presso il Comune di Rocca de' Baldi. Le difformità riscontrate, secondo quanto verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca de' Baldi, sono in parte sanabili mediante la presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. per le difformità di cui al precedente punto 1; per quanto riguarda le opere di cui al precedente punto 2, le stesse non risultano sanabili alla luce del fatto che rientrano per tipologia ed entità nell'ambito degli interventi riconducibili alla "Ristrutturazione Edilizia" che risulta espressamente vietata per gli edifici di cui al "gruppo III: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

Occorre pertanto prudenzialmente prevedere, al fine della regolarizzazione dell'immobile, la demolizione delle opere eseguite in difformità ed il ripristino dello stato antecedente accertabile dalle tavole allegate al provvedimento autorizzativo rilasciato originariamente.

**Bene 7, 8 e 12:** il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: è stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118;

Attestato di Prestazione Energetica: **Bene 6:** redatto in data 01/10/2019 dal Geom. Giuseppe Bottero avente codice 2019 207175 0017; **Bene 7:** redatto in data 01/10/2019 dal Geom. Giuseppe Bottero avente codice 2019-207175 0018; **Bene 12:** redatto in data 01/10/2019 dal Geom. Giuseppe Bottero avente codice 2019 207175 0020;

stato detentivo: al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà della parte esecutata.

PREZZO BASE € 11.632,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 8.724,00

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

#### **LOTTO B (ex lotti 9, 10, 11 e 13)**

**Bene 9:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, deposito (ex stalla) ubicata al piano terreno, con fienile di pertinenza sito al piano primo raggiungibile mediante scala a pioli, nonché porzione di area a piano terreno.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

**Bene 10:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 21/A, cantina, legnaia e ripostiglio costituito dal sottoscala relativo al vano scala di cui al subalterno 6, ubicati al piano terreno.

L'accesso alla presente unità viene praticato sia direttamente dai portici comuni che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III, di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119), sia tramite il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119, accessibile tramite i portici stessi di cui al subalterno 4.

E'altresì possibile accedere all'unità immobiliare attraverso il passaggio comune di cui al subalterno 7 della particella 118 (Bene comune non censibile - passaggio comune ai sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119), accessibile attraversando il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119).

**Bene 11:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, appartamento ubicato al piano primo, costituito da una cucina, tre camere, servizio igienico e ballatoio.

L'accesso alla presente unità viene praticato attraverso il vano scala di cui alla particella 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile - vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2), al quale si accede mediante l'androne e cortile comuni di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

**Bene 13:** in Rocca De' Baldi (CN), Via Vittorio Emanuele III, 23, camera ubicata al piano secondo.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite una scala in legno che dal ballatoio di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano primo (subalterno 9) giunge all'unità immobiliare oggetto del presente bene; il ballatoio di cui al subalterno 9 è raggiungibile attraverso il vano scala comune di cui alla part. 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile - vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2), al quale si accede attraverso il cortile comune subalterno 5 (Bene comune non censibile - androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III;

dati catastali: **Bene 9:** NCEU Foglio 35 Particella 119 Subalterno 8, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1, Categoria C/2, Classe 1, mq. 36, Rendita 8,18.

**Bene 10:** NCEU Foglio 35 Particella 119 Subalterno 7, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T, Categoria C/2, Classe 1, 48 mq., Rendita 10,91.

**Bene 11:** NCEU Foglio 35 Particella 119 Subalterno 9, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1, Categoria A/4, Classe 1, 4,5 vani, Rendita 48,81.

I suddetti identificativi derivano dal bene censito al Foglio 35 Particella 119 subalterno 1 graffato Particella 120 per pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente in data 30.09.2019, inerente la divisione e costituente le unità immobiliari facenti parte dei beni 9-10-11 e beni comuni non censibili.

**Bene 13:** NCEU Foglio 35 Particella 119 Subalterno 3, VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 2, Categoria A/4, Classe 1, 1 vani, Rendita 10,85.

La consistenza catastale sopra citata deriva da pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133153 inviata telematicamente in data 30.09.2019, inerente la variazione per presentazione della planimetria mancante costituente il Bene13;

coerenze: **Bene 9:** deposito attrezzi e fienile particella 118 sub. 10, particella 121 e cortile comune di cui alla part. 119 sub. 5.

**Bene 10:** passaggio comune part. 118 sub. 7, cortile ed androne comune sub. 119 sub. 5, portici comuni part. 119 sub. 4, ex bottega part. 118 sub. 12.

**Bene 11:** vuoto su cortile comune particella 119 subalterno 5, particella 121, vuoto su Via Vittorio Emanuele III, particella 118 subalterno 5, particella 118 subalterno 14 e particella 118 subalterno 13.

**Bene 13:** vuoto su ballatoio part. 119 sub. 9, particella 121, vuoto su Via Vittorio Emanuele III ed appartamento part. 119 sub. 2;

provenienza: **Bene 9, 10, 11 e 13:** Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888, trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114; non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità e relativamente al Bene 13 non è stato reperito atto di provenienza relativo al dante causa del de cuius; Dichiarazione di Successione trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10841 Part. 8122;

normativa urbanistica: **Bene 9, 10, 11 e 13:** gli immobili ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale";

regolarità edilizia: **Bene 9, 10, 11 e 13:** il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Per il Bene 11 si segnala la realizzazione di un servizio igienico in corrispondenza del ballatoio esterno: tale corpo di fabbrica risulta di costruzione successiva al 01 settembre 1967 e dovrà essere oggetto di demolizione alla luce dei vincoli a cui è soggetto il fabbricato in cui si trova;

diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, formalità: è stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

Domanda di divisione giudiziale trascritta a Mondovì in data 06/03/2020 ai nn. Reg. gen. 1664 Part. 1317;

Attestato di Prestazione Energetica: **Bene 11:** redatto in data 01/10/2019 dal Geom. Giuseppe Bottero avente codice 2019 207175 0019; **Bene 13:** redatto in data 01/10/2019 dal Geom. Giuseppe Bottero avente codice 2019 207175 0021;

stato detentivo: al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà della parte esecutata.

PREZZO BASE € 5.137,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 3.853,00

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://pst.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.

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".

### **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 avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 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.**

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

**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 firmato digitalmente e 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 (pena l'invalidazione dell'offerta) ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia**

**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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 all'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 alleggi 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 pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 39/2018 Tribunale di Cuneo" al seguente IBAN IT 93 M 02008 46482 000105821628, 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.

### Esame delle offerte

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 verranno aperte dal professionista delegato 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.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### Svolgimento della gara

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.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, 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](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

### **Pagamento del 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 azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per spese di trasferimento) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

Maggiori 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).

### **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.**

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, mail: mondino.tesio@multiwire.net).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.*

Mondovì, 09/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Tesio