



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva. 42/2024 R.G. ES.IMM.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Rag. Umberto Condorelli, con studio in Dronero (CN), Piazza
Manuel di San Giovanni n. 10,

vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Cuneo del 02 Ottobre 2024,
in relazione alla Esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

in Comune di Bastia Mondovì (Cuneo)

Via Giuseppe Garibaldi n. 4

Lotto n.1 – piena ed intera proprietà su:**LOTTO 1**

Porzione di fabbricato di civile abitazione, nel “Condominio Garibaldi” con accesso/recesso dalla corte comune sub.2.

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possesto):

..... nato a il – **proprietà 1/1**

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.4 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 89 – escl.aree scop. mq 86 - r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra

composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile

con diritto alla corte c.ne 251/2

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub,5, scala sub.3

Prezzo base euro 59.836,00

Offerta minima euro 44.876,00

Lotto n.2 – piena ed intera proprietà su:**LOTTO 2**

Porzione di fabbricato di civile abitazione, nel Condominio Garibaldi con accesso/recesso dalla corte comune sub.2 e androne/scala sub.3

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possesto):

..... nato a (....) il – **proprietà 1/1**

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.6 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 90 – escl.aree scop. mq 86 - r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra e primo

composizione: a P.T.cortile privato; a P.1° cucina, due camere, bagno e due balconi

con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala c.ne sub.3

coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub.7, scala sub.3 e vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

Prezzo base euro 59. 204,00
Offerta minima euro 44.403,00

e

in Comune di Bastia Mondovì (Cuneo)
Piazza IV Novembre n. 8

Lotto n.3 – piena ed intera proprietà su:

LOTTO 3

Porzione di fabbricato di civile abitazione e pertinenze

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possesto):

..... nato a il – **proprietà 1/1**

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 sub.6 (ex 354/2/parte + ex 354/4 – già 476/1/parte e 354/3)

cat.A/3– cl. 2[^] - vani 6 – sup.cat.mq 176 – escl aree scop. mq 157 - r.e.167,33

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piani terreno, primo e secondo

composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno) e area di passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra p.1 e p.2

354 sub.7 (ex 354/2/parte - già 476/1/parte)

cat.C/2 – cl.2[^] - cons.mq 70 – sup.cat.mq 85– r.e.130,15

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piano terreno

composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori nelle UIUnr.354 subb 6 e 7 del Catasto Fabbricati

coerenze: Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

Prezzo base euro 93.866,00
Offerta minima euro 69.887,00

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Si evidenzia che la perizia è stata decurtata da altro lotto che non riguarda la procedura, pertanto le cancellazioni effettuate sono state poste in essere per preservare l'anonimato di altro soggetto non soggetto alla procedura.

AVVISA

che presso il proprio studio in Dronero (CN), Piazza Manuel di San Giovanni n. 10 , **il 20 novembre 2025 alle ore 16,00 (lotto 1), ore 16,30 (lotto 2) e ore 17,00 (lotto 3)** , procederà ai sensi dell'art. 570 e seguenti c.p.c., alla

vendita senza incanto, con modalità telematica-sincrona mista,
mediante la piattaforma www.astetelematiche.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 ²

dei lotti descritti nella perizia di stima cui si rimanda.

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite, per ciascun lotto, per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate, per ciascun lotto, nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, sito in Dronero (CN), Piazza Manuel di San Giovanni n. 10

Condizioni della vendita

La vendita di ciascun lotto avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, servitù attive e passive; 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.

Si evidenzia che la destinazione urbanistica del terreno di cui al lotto 3 è quella risultante dalla perizia di stima.

La vendita di ciascun lotto non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza per ciascun lotto 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 - 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Caratteristiche sommarie dei beni:

- a) Le u.i.u. 251/4 – 256/6 (Lotti 1 e 2) sono ubicate entrambe nel compendio immobiliare residenziale denominato “Condominio Garibaldi”, caratterizzato da due corpi di fabbrica, con struttura a telaio in c.a. e tamponature in muratura a cassa vuota, edificato negli anni 1950 del secolo scorso e successivamente completamente ristrutturato ad inizio anni 2000. Il fabbricato ospitante i due alloggi, è elevato su parte dell'area censita in Catasto Terreni al foglio 13 mappale 251 e risulta costituito da: un piano terreno comprendente nr.2 alloggi e l'androne/scala comune agli alloggi del piano primo; da un piano primo con altri nr. 2 alloggi ; il piano terra è caratterizzato da cortile comune/area di manovra con accesso/recesso carrabile dalla Via Garibaldi civ.4
- b) Le u.i.u. 354/6 e 354/7 (Lotto 3) fanno parte di un fabbricato, elevato su due piani, di tipo “ex rurale” di vecchio impianto (ante 1900), in unico corpo di realizzato parte in muratura piena e parte in struttura/scheletro in c.a tamponatura in laterizio, il tetto è in legno coibentato con cellula allo stato grezzo; è rimaneggiato e ristrutturato solo parzialmente e con lavori non ultimati ad inizio anni 2000 e composto da: a Piano Terreno un area cortilizia a piano terreno, locali ad uso cantina/portico e c.t. ; a Piano Primo un alloggio con sovrastante cellula con collegamento tra i piani con scala interna in muratura tra PT e P1 ed in legno tra P1 e P2. L'accesso/recesso è realizzato tramite cancello carraio dall'antistante Piazza IV Novembre civ.8.

I beni interessati dal presente procedimento risultano così formati:

Lotto 1

251 sub.4 = in piano terreno - nel Condominio Garibaldi – Via Giuseppe Garibaldi nr.4 ; composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile, con diritto alla corte c.ne 251/2

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub.5, scala sub.3

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla cucina/zona giorno dal cortile esclusivo; risulta in buono stato e gli impianti risultano attivi ed all'apparenza non necessitano di interventi di manutenzione; il riscaldamento è garantito da caldaia murale a gas e termosifoni radianti in metallo; il bagno è dotato di tutti i sanitari di rito ma mancante del prescritto antibagno, gli infissi sono in PVC a doppio vetro. La u.i.u. non necessita di interventi particolari se non imbiancatura ordinaria soprattutto in una camera che presenta infiorescenze e “muffe” derivanti da umidità di risalita dal terreno sottostante in quanto il pavimento, da informazioni assunte, risulta non dotato di idoneo vespaio impermeabilizzato / areato. Risulta allestito con

mobilio/elettrodomestici di proprietà dell'affittuaria.

Lotto 2

251 sub.6 = in piano primo - nel Condominio Garibaldi – Via Giuseppe Garibaldi nr.4 ; composizione: a P.T. cortile privato; a P.1° cucina, due camere, bagno e due balconi con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala c.ne sub.3
coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub.7, scala sub.3 e vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla cucina/zona giorno dal vano scala c.ne sub.3; risulta in buono stato e gli impianti risultano attivi ed all'apparenza non necessitano di interventi di manutenzione; il riscaldamento è garantito da caldaia murale a gas e termosifoni radianti in metallo; il bagno è dotato di tutti i sanitari di rito ma mancante del prescritto antibagno, gli infissi sono in PVC a doppio vetro. La uiu non necessita di interventi particolari se non imbiancatura ordinaria soprattutto per i "soffitti" in cui si denotano segni di umidità derivanti dalla mancanza di isolamento del solaio con solaio interpiano in comune con la sovrastante struttura di copertura; i terrazzi denotano parti ammalorate/mancanti nelle porzioni dei gocciolatoi.

Risulta allestito con mobilio/elettrodomestici di proprietà di terza persona al momento del sopralluogo occupante la uiu.

Lotto 3 - Piazza IV Novembre nr.8

354 sub.6 , piani terreno, primo e secondo,
composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno) e area di passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra p.1 e p.2, cellura in P.2°

354 sub.7 – in piano terreno -
composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

nota: quest'ultimo ricompreso nella descrizione e consistenza dei subb. 6 e 7

coerenze: Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

L'accesso a locali accessori/pertinenziali del piano terreno avviene direttamente dal cortile antistante mentre per la parte abitativa del piano primo dalla scala interna in muratura .La porzione a piano terra (c.t. del sub.6) e vani del sub.7 risultano parte allo stao grezzo e parte rifiniti al civile e sono in discreto stato di stato di conservazione; per contro la parte abitativa al piano primo (parte del sub.6) è da ritenersi in modeste condizioni manutentive e con lavori di ristrutturazione non ultimati con parti allo stato grezzo, infissi vetusti, impianti non attivi e non utilizzabili; il bagno è allo "stato grezzo", non è allestito e mancante del prescritto antibagno verso la cucina; gli infissi sono in legno e metallo con vetratura semplice. Le uiu non sono ammobiliate; sono installate la Caldaia a metano e il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria (per il solo sub.6).

Nel portico (sub.7) sono presenti beni mobili e materiali edili di propr. parte eseguita. Non è immediatamente utilizzabile in quanto dovranno essere completati i lavori di ristrutturazione "mai ultimati" e ripristinato gli impianti di elettrico e di riscaldamento a termosifoni.

Disciplina urbanistico-edilizia

Relativamente ai beni facenti parte dei lotti si segnala quanto indicato nella perizia del Geom. (pag. da 22 a 25)

Analisi della situazione edilizia

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali originarie sono emerse difformità grafiche tali da far scaturire l'obbligo del rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi ai sensi DPR.380/2001, anche alla luce delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.

"semplificazioni" nr.76/2020 e dal decreto "salva casa"nr.69/2024 e successiva Legge di Conversione "semplificazioni"nr.105/2024.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza:

LOTTE 1 e 2

fabbricato a Est fg.13 nr.251 = esternamente non conforme

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parti condominiali comuni sub.2 (corte) e sub.3 scala)

E' stato realizzato in ampliamento del sub.3 sul cortile comune sub.2 un modesto atrio "chiuso", a protezione dell'accesso della scala interna tra Pt e P1 dalle intemperie, quale volume tecnico avente dimensioni di circa 1.20 x 1.65 x 3,00 h.

La struttura è stata realizzata a distanza minore dei 5mt dal confine mapp.251/266 (propr.di terzi).

Al fine di regolarizzare l'abuso si prospettano due ipotesi:

a) demolizione dell'opera non conforme mediante l'arretramento/riposizionamento del portoncino di ingresso del sub.3 sul filo prospetto Sud: attività subordinata alla presentazione di istanza di rilascio P.C. o S.C.I.A. Tali pratiche, interessanti parti comuni, non può potranno eseguite dal singolo proprietario ma collegialmente dal "Condominio Garibaldi" e con spese da ripartirsi in base ai millesimi di spettanza.

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche tecniche = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

b) Nel caso di mantenimento della struttura, potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2004: P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; dovrà essere richiesto preventivo assenso scritto alla proprietà del mappale fg.13 nr.266 per la deroga della distanza inferiore ai 5mt dai confini.(come da PRCG)

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra_euro_1032,00_e_euro_30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 2.500,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 1

uiu fg.13 nr.251/4 = non conforme

E' stato rimosso il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte-servizio igienico; risulta essere stata realizzata la tramezzatura in "cartongesso" nella "resede del sottoscala (cucina) oltre che a modeste modifiche interne (in una camera e nel bagno).

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2004. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; con ricostruzione materiale, obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975, del disimpegno, con posa di una porta, tra zona giorno/zona notte od in alternativa la realizzazione di bussola "anti-bagno" nel servizio igienico e con posa in opera di nr.2 nuove porte.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra_euro_1032,00_e_euro_30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 500,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 2

uiu fg.13 nr.251/6 = non conforme

E' stato rimosso il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte-servizio igienico; risultano essere state eseguite modeste modifiche interne (nelle camere e nel bagno).

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; con ricostruzione materiale, obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975, del disimpegno, con posa di una porta, tra zona giorno/zona notte od in alternativa la realizzazione di bussola "anti-bagno" nel servizio igienico e con posa in opera di nr.2 nuove porte.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra_euro_1032,00_e_euro_30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00
- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 3

***e.u.354 – uu.ii.uu 354/6 – 354/7 = non conforme**

****porzione di confine col mapp.1492**

Al piano terra sia nella zona cantine (sub.7) che nella parte della caldaia (sub.6) sono state eseguite modifiche interne rispetto ai titoli succitati quali: modifiche alle tramezzature/murature interne, alle aperture e ai pilastri del porticato

Al piano prima nell'alloggio (sub.6) modifiche/demolizione di tramezzature, realizzazione di scala in legno tra il piano 1° ed il piano 2° (cellura)

Per il piano sottotetto/cellura è da ritenersi conforme a quanto autorizzato per quanto riguarda la Pianta Copertura i prospetti e le parziali sezioni; la sua rappresentazione in planimetrica interna si può ritenere conforme anche se non sono stati reperiti c/o l'U.T.C. elaborati progettuali specifici: per l'analisi urbanistica, in mancanza d'altro e come previsto dal DPR.380/2001, si deve far riferimento graficamente alla scheda catastale della uu.ii.uu.

Esternamente i prospetti hanno subito lievi modifiche, probabilmente imputabili a soli grafismi di rappresentazione tecnico-progettuale.

Il servizio igienico non è attualmente dotato di disimpegno dalla cucina;

E' da far presente che col P.C.nr.8/02, al piano primo, era interessata dall'autorizzazione anche una camera, posta nel confinante fabbr.358 - a N/E, di proprietà di terze persone e non accessibile dall'immobile esecutato: i lavori consistenti di apertura di nr. porte interne per mettere in comunicazione le due porzioni abitative, non sono stati eseguiti.

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A.

Oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; dovrà essere garantita la separazione tra la cucina e il bagno (obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975) mediante la posa di nr.2 porte nella zona di passaggio tra cucina e bagno od in alternativa la tramezzatura / chiusura di uno dei due "varchi" presenti tra la cucina e il servizio igienico.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra_euro_1032,00_e_euro_30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00
 - Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.500,00
- Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

Possesso

Gli immobili risultano occupati. Si precisa che, come previsto nella delega rilasciata dal Giudice Dott. Rodolfo Magrì del 02 Ottobre 2024, *“il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e 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 sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc”*.

Si evidenzia che l'immobile di cui al lotto 1 risulta regolarmente locato come evidenziato in perizia, per lo stesso si precisa che il Custode ha già provveduto ad inviare formale richiesta di rilascio alla data di scadenza, mentre l'immobile di cui al lotto 2 risulta occupato senza titolo locativo.

Vincoli

In merito ai vincoli e gravami si fa riferimento a quanto evidenziato da pag. 12 a pag. 17 della perizia.

Si evidenzia, come indicato in perizia a cui si rimanda, quanto segue:

LOTTE 1 e 2 - pattuizioni derivanti da regolamento di condominio. Regolamento, redatto dallo Studio Tecnico Effe di Morozzo, non opponibile a terzi in quanto parrebbe non sottoscritto dai condomini e non risultante depositato e/o registrato né trascritto presso i pubblici uffici.

LOTTO 3 - servitù di condotta

- per scarico fognario a carico del mapp.354 ed a favore dei mapp.546 – 547 – 409 – 354 stesso – 357/2 – e 476

- per tubazione acquedotto a carico dei mapp.546 - 547 ed a favore del mapp.354 e 476 – 357/2 (ora confluiti nel 354); come riportata nell'atto pubblico di divisione not.BIRONE Germano rep.14867 del 04/03/1989

LOTTO 3 – diritto di passaggio pedonale –

sull'accesso comune fg.13 nr.356 da Via Accorciatoia alla Stazione a favore del fabbr.354 come riportato nell'atto di acquisto not. Maddalena Catalano rep.41133 del 16/10/2001

Custodia

È possibile visionare gli immobili tramite il custode giudiziario “I.V.G.”, con sede in Strada Settimo 399/15, Torino, tel. 011/4731714 fax 011/4730562) c/o Tribunale di Cuneo, in Cuneo, Via Bonelli n. 5 (tel. 0171/1873923, e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it), gli interessati possono farne richiesta.

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto in via telematica ovvero, in alternativa, con modalità cartacea, personalmente o per persona da nominare (a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., ma solo se presentata a mezzo di avvocato).

Le offerte telematiche potranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto “effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica”.

-oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto “procedi sul portale delle vendite pubbliche”, previa registrazione;
ovvero in modalità cartacea di cui si dirà in seguito.

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 D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*”.

Le offerte irrevocabili d'acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità di cui infra, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Se, l'invio non avviene da una casella di posta elettronica certificata autorizzata per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da un soggetto presentatore, 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 DM32/15.

Se invece l'offerta è inviata mediante 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà 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).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del 19 novembre 2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita). 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.

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, a pena di inammissibilità, quanto segue:

- * l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G.);
- * 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 di ciascun lotto;
- * il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- * le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, recapito mail (obbligatoriamente PEC qualora l'offerta sia presentata telematicamente) e residenza. Qualora 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. Qualora l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE è necessario allegare altresì copia del certificato di cittadinanza ovvero un permesso di soggiorno in corso di validità;
 - per le società e gli enti: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico ed indirizzo pec;
 - * per le persone fisiche il cui regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni, i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

L'offerta sarà considerata **inammissibile** se:

- * il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;

* qualora sia corredata da bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

All'offerta d'acquisto **vanno altresì allegati:**

* nel caso di:

- persona fisica: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- società od altro ente: copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

* la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

* la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);

* nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.

* copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, se l'offerta è formulata da più persone; oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, per ciascun lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

E.I 42/2024 R.G.E.

avente **IBAN: IT 56 W 02008 46280 000107266871**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara 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.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In alternativa le offerte potranno essere presentate cartacee e dovranno contenere le medesime informazioni previste per l'offerta telematica (ivi inclusa la marca da bollo di euro 16,00 e la contabile del pagamento della cauzione) e dovrà essere presentata in una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotati esclusivamente la data della vendita ed il nome del professionista delegato che vi presiederà, il numero di R.G. della presente procedura ed il lotto per il quale viene presentata. Al momento del suo deposito (che dovrà avvenire presso lo studio dello scrivente in Dronero (CN), Piazza Manuel di San Giovanni n.10, dal martedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle 18,00) verrà rilasciata apposita ricevuta di avvenuto deposito. **Come per le offerte telematiche, le offerte cartacee dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del 19 novembre 2025**

Udienza di vendita

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

Coloro che hanno depositato un'offerta cartacea parteciperanno personalmente, ove interessati, innanzi al 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 l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque iscrivendosi al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Scelte le credenziali di accesso (username e password) l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e poi "Accedi" e compiere le operazioni previste.

Ultimata la registrazione occorre controllare l'arrivo nella propria casella di posta elettronica di una mail di conferma di avvenuta registrazione. La registrazione è gratuita e va effettuata solo la prima volta.

Il referente della procedura valuterà la legittimità della richiesta e potrà consentire l'accesso:

A coloro che hanno presentato l'offerta d'acquisto telematica, previa registrazione sul sito internet www.astetelematiche.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse, con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata.

Le buste (sia quelle cartacee che quelle telematiche) contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

Il professionista delegato verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare.

Le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di presentazione di **una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta anche se è stata depositata istanza di assegnazione, se invece l'offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base di cui sopra, nella misura non superiore ad 1/4 (c.d. offerta minima), e non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, **se la ritiene conveniente**, dunque se ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Si precisa che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa 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 a quello base

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** per ciascun lotto, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il professionista delegato, subito dopo l'apertura delle offerte, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità sincrona mista**, partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi per ciascun lotto

l'importo minimo dei rilanci non potrà essere inferiore:

- a euro 1.000,00 per il lotto 1
- a euro 1.000,00 per il lotto 2
- a euro 1.000,00 per il lotto 3.

Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta (per ciascun lotto) senza ulteriori rilanci l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui siano state presentate solo offerte c.d. minime e non sono state presentate istanze di assegnazione, verrà comunque disposta la gara tra gli offerenti.

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

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione di ciascun lotto stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

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

I rilanci di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato. I dati contenuti nelle offerte cartacee ed i rilanci effettuati dai partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I 42/2024 R.G.E.".

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, pertanto entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare una somma, pari al 15% (10% qualora l'aggiudicatario intenda usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di prima casa) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I 42/2024 R.G.E.", per le spese di trasferimento della proprietà.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario intenda pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante contratto di mutuo che prevede l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento dovrà darne notizia al professionista delegato

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in materia di antiriciclaggio, in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

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

Pubblicità

Il professionista delegato

precisato

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;

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;

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 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 In Linea S.p.a. nei modi e tempi che la stessa indicherà.

AVVERTE

Il creditore che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite 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, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

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

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 del professionista delegato, ove sopra.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni, utili anche ai fini della presentazione dell'offerta d'acquisto, saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Tel. 0171-905536, e-mail: umberto.condorelli@studiocondorelli.com)

Dronero, lì 22/09/2025

Il professionista delegato
Rag. Umberto Condorelli

