



TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 61/2025 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA

1

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Marro, professionista delegato, con studio attualmente in Via Statuto, 11 – Cuneo

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Elefante del 20/05/2026;
- visto il Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;
- visto l'art. 161 ter disp. att. C.p.c.;

in relazione alla esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

LOTTO 1

**piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)**

Via Tanaro n. 36:

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso abitativo, libero su quattro lati e dotato di corte esclusiva, sito nel Comune di Mondovì (CN), in Via Tanaro n. 36.

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato, a circa 1 km dal casello autostradale di Mondovì. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti nel tempo, essendo stato autorizzato nel 1976, ma si trova complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica denominata "Via Tanaro", dalla quale si accede alla corte esclusiva di circa 268 mq.

Esternamente si segnala che dalla corte del fabbricato sul lotto 1 è possibile accedere alla corte del fabbricato sul lotto 2 in quanto i due mappali non sono separati da adeguata recinzione.

Le unità abitative sono sprovviste di scarico in fogna pubblica, utilizzano fossa a settica. Gli impianti tecnologici risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in area residenziale esistente BRIII, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T. secondo il P.R.G.C. vigente.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 1** – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 23 mq – superficie catastale 27 mq - rendita Euro 137,79, piano S1;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 2** – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 28 mq – superficie catastale 31 mq - rendita Euro 122,92, piano S1;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 3** – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 17 mq – superficie catastale 20 mq - rendita Euro 101,85, piano S1;

- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 7** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 7,5 vani – superficie catastale 148 mq - rendita Euro 697,22, piano T;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 8** – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 10 mq – superficie catastale 13 mq - rendita Euro 14,46, piano S1;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 9** – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 12 mq – superficie catastale 17 mq - rendita Euro 17,35, piano S1;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 10** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 125 mq - rendita Euro 511,29, piano 1;
- ✓ **Foglio 87, particella 268, subalterno 11** – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 23 mq – superficie catastale 29 mq - rendita Euro 33,26, piano S1.

2

Coerenze: altra UIU mappale 210, Bealera, altra UIU mappale 297, Via Tanaro

Prezzo base Euro 320.000,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 240.000,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 5.000,00

* * *

LOTTO 2

**piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)**

Strada Cassanio n. 7:

Bene immobile: trattasi di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato nel Comune di Mondovì (CN) – Strada di Cassanio n.7.

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato, a circa 1 km dal casello autostradale di Mondovì. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti nel tempo, essendo stato autorizzato nel 1974, ma si trova complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile si sviluppa su tre livelli e più precisamente 3 piani fuori terra ed 1 piano entro terra. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica denominata "Strada di Cassanio", dalla quale si accede alla corte esclusiva di circa 1570 mq.

Esternamente si segnala che dalla corte del fabbricato sul lotto 2 è possibile accedere alla corte del fabbricato sul lotto 1 in quanto i due mappali non sono separati da adeguata recinzione.

Le unità abitative sono sprovviste di scarico in fogna pubblica.

Gli impianti tecnologici risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in area residenziale esistente BR/III, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T.A. ed è soggetto a vincolo idrogeologico, secondo il P.R.G.C. vigente.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 87, particella 153, subalterno 1** – categoria F/1 – consistenza 1.570 mq – piano T;
- ✓ **Foglio 87, particella 153, subalterno 2** – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 39 mq – superficie catastale 45 mq - rendita Euro 233,65, piano T;
- ✓ **Foglio 87, particella 153, subalterno 4** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 9,5 mq – superficie catastale 280 mq - rendita Euro 883,14, piano S1-T-1;
- ✓ **Foglio 87, particella 153, subalterno 5** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 125 mq - rendita Euro 511,29, piano 2.

Coerenze: Strada di Cassanio, altra UIU m.296, Bealera.

Prezzo base Euro 347.400,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 260.550,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 5.000,00

* * *

LOTTO 3
piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)

Via Cuneo, 13K:

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso commerciale sito al piano terreno del complesso denominato “Condominio I Cristalli”, ubicato nel Comune di Mondovì (CN), in Via Cuneo n. 13K.

L'unità immobiliare è situata in zona semicentrale rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. Il negozio fa parte del suddetto complesso condominiale che si presenta esternamente in buone condizioni manutentive.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra: il piano terreno è destinato ad attività commerciali, mentre i due piani superiori sono adibiti a uso abitativo. L'accesso all'unità commerciale avviene direttamente dal piano terreno, attraverso il portico condominiale.

L'unità si articola in due distinti ambienti: un vano principale destinato all'attività commerciale e un vano secondario adibito a retro, ripostiglio e servizio igienico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentato tramite rete di teleriscaldamento, con allaccio effettuato nell'anno 2022, e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti, sebbene risalenti nel tempo. L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica.

Gli impianti tecnologici risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in Area della città consolidata, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 65, particella 1042, subalterno 47** – categoria C/1 – classe 7 - consistenza 27 mq – superficie catastale 30 mq – rendita Euro 336,06 - piano T.

Coerenze: Via Cuneo, altra UIU m.211, altra UIU m.353, altra UIU m.135, altra UIU m.719, altra

UIU m.850, altra UIU m.677.

Prezzo base Euro 32.500,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 24.375,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 2.000,00

LOTTO 8
piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)

4

Via Piandellavalle, 8:

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso commerciale (laboratorio pellicce) a piano terreno e primo. L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale – Condominio "Via Piandellavalle 6" - che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989.

Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale negozio al piano terreno, con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive.

L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo sono ubicati i locali accessori, costituiti da laboratorio per la lavorazione delle pellicce, deposito, ripostiglio e servizio igienico il tutto accessibile da scala interna unica del negozio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 2015 e diffusione del calore mediante termoconvettori. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione risulta buono.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C., mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art. 26 delle N.T.A.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 92, particella 439, subalterno 7** – categoria C/1 – classe 6 - consistenza 133 mq – rendita Euro 1.421,86 - piano T-1.

Coerenze: Via Piandellavalle, altra UIU m.430, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

Prezzo base Euro 125.500,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 94.125,00 (oltre IVA se dovuta)



Rilancio minimo Euro 5.000,00

* * *

LOTTO 9

**piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)**



Via Piandellavalle, 4/B:

5

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso commerciale (negozio) a piano terreno e primo. L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale – Condominio “Piandellavalle 6” – che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989. Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale negozio al piano terreno e primo (ora sfitto) con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive. L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo si arriva mediante scala di collegamento interna, si accede ad un unico vano ad oggi pieno di documentazione cartacea e locali accessori quali ripostiglio, disimpegno e bagno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia a condensazione a metano installata nel 2015 e diffusione del calore mediante termoconvettori a piano terreno, a piano primo la diffusione del calore avviene mediante radiatori in ghisa e termoconvettori. L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in Area “A1 città storica”, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C., mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art. 26 delle N.T.A.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 92, particella 439, subalterno 8** – categoria C/1 – classe 6 - consistenza 70 mq – rendita Euro 748,35 - piano T-1.

Coerenze: Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

Prezzo base Euro 79.200,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 59.400,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 3.000,00

* * *





LOTTO 10
piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)

Via Piandellavalle, 4/A:

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso ufficio a piano terreno e primo. L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale – condominio “Via Piandellavalle 6” - che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989. Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale ad uso ufficio al piano terreno e primo con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive. L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo si arriva mediante scala di collegamento interna, si accede ad un unico vano ad oggi destinato ad uso ufficio in ottimo stato di manutenzione, oltre a locali accessori quali un retro, disimpegno, ripostiglio e bagno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 2006 e diffusione del calore mediante termoconvettori sia piano terreno che a piano primo. L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in Area “A1 città storica”, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C., mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art. 26 delle N.T.A.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 92, particella 439, subalterno 9** – categoria A/10 – classe U - consistenza 4,5 vani – superficie catastale 118 mq - rendita Euro 1.580,36 - piano T-1.

Coerenze: Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

Prezzo base Euro 78.200,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 58.650,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 3.000,00



LOTTO 11
piena ed intera proprietà
per la quota di 1/1 su immobili
in Mondovì (CN)

Via Piandellavalle, 6:

Bene immobile: trattasi di fabbricato ad uso ufficio a piano secondo e sottotetto al piano quarto. L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale – Condominio "Via Piandellavalle 6" che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989. Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su n. 1 livello ed è composta da un locale ad uso ufficio al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale, oltre a sottotetto al piano quarto, sempre accessibile dal vano scala condominiale.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia a condensazione a metano installata nel 2018 e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa. L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Salendo al piano quarto si accede al locale sottotetto, al quale si può accedere mediante 2 porte in legno che si affacciano sul vano scala.

Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

L'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C., mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art. 26 delle N.T.A.

Dati catastali:

quota di piena proprietà di 1/1 su immobile censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- ✓ **Foglio 92, particella 439, subalterno 15** – categoria A/10 – classe U - consistenza 9 vani – superficie catastale 245 mq - rendita Euro 3.160,72 - piano 2;
- ✓ **Foglio 92, particella 439, subalterno 16** – categoria C/2 – classe 2 - consistenza 26 mq – superficie catastale 23 mq - rendita Euro 37,60 - piano 4.

Coerenze: Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, vuoto su corte comune, altra UIU m.439.

Prezzo base Euro 179.300,00 (oltre IVA se dovuta)

Offerta minima Euro 134.475,00 (oltre IVA se dovuta)

Rilancio minimo Euro 5.000,00

L'avviso è stato pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>) e sul sito www.fallcoaste.it. Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia. Si consiglia una attenta visione dell'elaborato peritale.

che il giorno 20 ottobre 2026 ore 10.00, si procederà alla
**vendita senza incanto,
con modalità telematica asincrona,
mediante la piattaforma www.fallcoaste.it**

degli immobili descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONVOCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

sin d'ora le parti avanti a sé, presso lo studio sopra indicato od in altro luogo che verrà preventivamente comunicato, in esito all'apertura delle eventuali buste, per le ulteriori determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura, nel caso di asta deserta o che comunque non abbia luogo.

8

Istanze di assegnazione

Eventuali istanze di assegnazione, consentite per un importo non inferiore al prezzo base come sopra determinato, andranno presentate nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita, al domicilio sopra indicato.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto (anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR n. 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 ed azioni, 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 - 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.

Quanto alle eventuali 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”*.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; a tal proposito si segnala tuttavia che non saranno oggetto di cancellazione eventuali trascrizioni di preliminare di vendita, di domande giudiziali, di decreti di sequestro preventivo, di fondo patrimoniale aventi ad oggetto i beni posti in vendita e risultanti dalla perizia in atti.

Disciplina edilizia e conformità catastale

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia** si fa presente quanto indicato nella perizia estimativa redatta dal Geom. Andrea Carlevaris per i vari lotti sotto riportati.

Lotto n. 1

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 1, ricadono nel seguente ambito territoriale: *area residenziale esistente BR/III, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T. secondo il P.R.G.C. vigente.*

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, il perito ha rilevato che il fabbricato a destinazione abitativa oggetto del presente lotto, censito al fg. 87 particella 268 (intero), è stato realizzato a seguito di rilascio di licenza edilizia n. 36-16/s del 17/02/1976 e che risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile ricade in area agricola EE del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

In merito a tale immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 36-16/s del 17/02/1976 per costruzione villa di campagna;
- concessione edilizia n. 34, prot. n. 931 del 18/03/1977 per recinzione sul perimetro del lotto;
- permesso di costruire prot. n. 36990 del 10/12/2014 per ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione.

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati, il perito segnala che gli elaborati grafici allegati non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile nella sua interezza.

A seguito del rilievo dello stato di fatto e del confronto con gli elaborati progettuali depositati, l'immobile presenta le seguenti difformità:

- modifiche delle aperture in facciata, con variazione della posizione e delle dimensioni;
- diversa distribuzione interna degli spazi, con differente posizionamento dei tramezzi;
- mancata realizzazione della terrazza prevista al piano primo.

Le difformità sopra descritte risultano riconducibili a interventi eseguiti in assenza o difformità da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Il perito ha osservato che, ai sensi della normativa vigente, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), la regolarizzazione degli interventi avviene mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Le opere risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della pratica e non comportano incremento di superficie o volume né un significativo aumento del valore venale dell'immobile.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che le unità immobiliari costituenti il lotto sono correttamente censite a catasto a seguito di Variazioni catastali Docfa prot. CN0054782 del 12/03/2026 (sub.2), Docfa prot. CN0056495 del 16/03/2026 (sub.7-8-9-10-11) espletate nell'ambito della presente procedura.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica**, si segnala che il perito ha fatto redigere:

- APE per il fg. 87 m. 268 sub. 7 n. 20261076350011 con scadenza al 31/12/2027 – classe energetica G;
- APE per il fg. 87 m. 268 sub. 10 n. 20261076350012 con scadenza al 31/12/2027 – classe energetica G.

Lotto n. 2

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 2, ricadono nel seguente ambito territoriale: *area residenziale esistente BRIII, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T. secondo il P.R.G.C. vigente ed è soggetto a vincolo idrogeologico secondo P.R.G.C. vigente*.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione abitativa oggetto del presente lotto censito al fg. 87 particella 153, subalterno 3 e 4 è di vecchia realizzazione ed è stato edificato intorno al 1976. Esistono provvedimenti/titoli edilizi autorizzativi circa la sua edificazione.

L'immobile ricade nelle aree residenziale BRIII del comune di Mondovì, come risulta individuato dal vigente P.R.G.C. e in area urbana agricola EE secondo il progetto definitivo di P.R.G.C.

In merito a tale immobile risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- licenza edilizia 202 del 29/11/1974, per costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- abitabilità n.1184 del 14/05/1976.

In merito al titolo abilitativo edilizio citato, il perito ha segnalato che gli elaborati grafici allegati

allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Il fabbricato, realizzato in forza di licenza edilizia del 1974 e dotato di abitabilità del 1976, come indicato in perizia, risulta sostanzialmente conforme al titolo originario per quanto riguarda i piani terra e primo, con sole modifiche interne di modesta entità riconducibili verosimilmente al regime delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001. La situazione difforme si concentra principalmente nel piano sottotetto, che in origine era previsto come insieme di locali di sgombero, cellura e locale stenditoio, mentre allo stato attuale presenta una diversa articolazione interna, con variazioni distributive e funzionali, nonché la realizzazione di aperture finestrate non previste negli elaborati originari. Le altezze interne risultano variabili, con porzioni caratterizzate da altezze medie non omogenee (circa 2,00 m, 2,40 m e 3,00 m), tali da determinare una differenziazione funzionale tra spazi potenzialmente utilizzabili e spazi da mantenere a servizio o sgombero.

La planimetria catastale del 1977 risulta in parte coerente con l'attuale configurazione, pur non potendo assumere valore pienamente probatorio della legittimità urbanistico-edilizia.

Nel complesso, il fabbricato è sanabile per quanto riguarda i piani terreno e primo mentre il piano sottotetto deve essere riportato in pristino alla configurazione autorizzativa poiché tale situazione non può essere sanata ma rimessa in pristino e con pratica successiva si può pensare di effettuare il recupero del sottotetto.

Secondo quanto rilevato dal perito i piani sottostanti possono essere sanati tramite SCIA in sanatoria secondo quanto stabilito dall'art. 34-ter e con pagamento della sanzione prevista dal DPR 380/2001, art. 36-bis, comma 5, lett. b pari a euro 2.064,00 e pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 250,00; il tutto per come indicato nell'elaborato peritale e ferma restando ogni ulteriore determinazione di legge ovvero dell'Amministrazione competente. Il piano sottotetto dovrà invece essere oggetto di rimessa in pristino mediante rimozione delle opere e degli impianti non autorizzati e ripristino della configurazione originaria assentita, per un costo complessivo stimato degli interventi pari a euro 12.500,00.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che le unità immobiliari costituenti il lotto risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Variazioni catastali Docfa prot. CN0058297 del 18/03/2026 (sub.4-5) espletate nell'ambito della presente procedura.

I sub.1 e 2 non sono stati oggetto di variazione catastale.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere:

- APE per il fg. 87 m. 153 sub. 4 n. 20261076350013 con scadenza al 31.12.2027 – classe energetica F;

- APE per il fg. 87 m. 153 sub. 5 n. 20261076350014 con scadenza al 31.12.2027 – classe energetica G.

Lotto n. 3

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 3, ricadono nel seguente ambito territoriale: *Area della città consolidata, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.*

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione abitativa mista commerciale oggetto del presente lotto, censito al fg. 65 particella 1042, sub. 47, è stato oggetto di una prima licenza edilizia nel 1969. L'immobile ricade nelle aree residenziali consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana del Comune di Mondovì secondo quanto individuato dal vigente P.R.G.C.

Il perito ha indicato le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.161-75/3 del 07/10/1969, prot. n.786 costruzione complesso edilizio i Cristalli;
- concessione edilizia n.84 del 24/05/1971, prot. n. 3237 variante progetto lotti D-F;
- certificato collaudo del 13/11/1971 e 25/10/1972 nome Turbiglio, ditta esecutrice Manfredi;
- autorizzazione in variante n. 64 del 10/06/1972, prot. n. 3631 variante progetto lotti H-I;

- licenza edilizia n. 5 del 03/02/1973, prot.n.10020 variante riguardante i balconi;
- abitabilità n. 1119 del 12/11/1975;
- concessione edilizia n. 85 del 17/05/1977, prot. n. 2230 per completamento fabbricato B;
- Scia in sanatoria art. 37, del 02/02/2023, prot. n. 4356.

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati, il perito ha segnalato che gli elaborati grafici allegati agli stessi, nello specifico quanto presente nella Scia in sanatoria art. 37 del 2023, non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

L'errata rappresentazione, a parere del perito, sentito il tecnico comunale, può rientrare nel concetto di "errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere" e quindi può essere riconducibile a tolleranza costruttiva ai sensi dell'Art. 34-bis commai-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: nello specifico d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

Dal sopralluogo del perito, è emersa altresì una macro-diformità distributiva consistente nella diversa configurazione dei vani, con presenza di disimpegno e bagno in posizione differente rispetto a quanto autorizzato. Trattandosi di modifiche interne riconducibili alla manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del medesimo decreto, l'intervento risulta assentibile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). Poiché le opere risultano già eseguite in assenza del titolo abilitativo, si rende necessario procedere con CILA in sanatoria.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che l'unità immobiliare costituente il lotto risulta correttamente censita a catasto.

Per quanto riguarda **l'attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE fg. 65 m. 1042 sub. 47 n. 20261076350007 con scadenza al 24/02/2036 – classe energetica F.

Il lotto fa parte di un condominio ed il perito rileva che, come riferito dall'Amministratore *pro tempore* Geom. Massimo Canavese, si può stimare un importo pari a circa euro 1.549,67 annui. Risulta inoltre una situazione debitoria per un totale di euro 2.129,92. Si consiglia di mettersi in contatto con l'Amministratore *pro tempore* del condominio – Geom. Massimo Canavese - al fine di avere la situazione aggiornata in merito agli oneri condominiali.

Lotto n. 8

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 8, ricadono nel seguente ambito territoriale: *Area "Al città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.*

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto, censito al fg. 92 particella 439, subalterno 7, è stato realizzato ante 1967 e che è stato oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- concessione edilizia n. 38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;

- autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- concessione edilizia n. 60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- autorizzazione edilizia prot.n.9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

Il perito segnala che sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non si rilevano invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a euro 2.064, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di euro 1.032,00. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a euro 250,00. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 50,00 e della sanzione amministrativa pari a euro 464,00.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che l'unità immobiliare costituente il lotto risulta correttamente censita a catasto.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE fg. 92 m. 439 sub. 7 n. 20252013960008 con scadenza al 31/12/2026 – classe energetica F.

Vi sono inoltre da sostenere **oneri condominiali** in relazione ai quali il perito ha precisato ammontare a circa euro 1.100,00 annui. Alla data di verifica del perito, non risultavano posizioni debitorie in capo all'esecutato. Si precisa che non vi è un regolamento condominiale. Si consiglia di mettersi in contatto con l'Amministratore pro tempore del condominio – Geom. Bruno Vinai - al fine di avere la situazione aggiornata in merito agli oneri condominiali.

Lotto n. 9

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 9, ricadono nel seguente ambito territoriale: *Area "Al città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.*

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto, censito al fg. 92 particella 439, subalterno 8, è stato realizzato ante 1967 e che è stato oggetto di successive pratiche edilizie. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- concessione edilizia n. 38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- concessione edilizia n. 60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- autorizzazione edilizia prot. n. 9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

Il perito ha osservato che sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non rileva invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, il perito sottolinea che non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, il perito rileva che la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata dal perito nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a euro 2.064,00, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di euro 1.032,00. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a euro 250,00. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, il perito rileva che si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 50,00 e della sanzione amministrativa pari a euro 464,00.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che l'unità immobiliare costituente il lotto risulta correttamente censita a catasto.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE fg. 92 m. 439 sub. 8 n. 20261076350019 **con scadenza al 31/12/2027** – classe energetica F.

Vi sono inoltre da sostenere **oneri condominiali** in relazione ai quali il perito ha precisato ammontare a circa euro 710,00 annui. Alla data di verifica del perito, non risultavano posizioni debitorie in capo all'esecutato. Si consiglia di mettersi in contatto con l'Amministratore *pro tempore* del condominio – Geom. Bruno Viani - al fine di avere la situazione aggiornata in merito agli oneri condominiali.

Lotto n. 10

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 10, ricadono nel seguente ambito territoriale: *Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è*

da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto, censito al fg. 92 particella 439, subalterno 9, è stato realizzato ante 1967 e che è stato oggetto di successive pratiche edilizie. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- concessione edilizia n. 38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- concessione edilizia n. 60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- autorizzazione edilizia prot.n. 9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

Il perito ha rilevato che sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Il perito non rileva invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, il perito fa presente che la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a euro 2.064,00, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di euro 1.032,00. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a euro 250,00. Il perito evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 50,00 e della sanzione amministrativa pari a euro 464,00.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che l'unità immobiliare costituente il lotto risulta correttamente censita a catasto, a seguito di Variazioni catastali Docfa prot. CN0053857 del 11/03/2026 espletate nell'ambito della presente procedura.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE fg. 92 m. 439 sub. 9 n. 20252013960006 con scadenza al 08/04/2035 – classe energetica F.

Vi sono inoltre da sostenere **oneri condominiali** in relazione ai quali il perito ha precisato ammontare a circa euro 500,00 annui. Alla data di verifica del perito, non risultavano posizioni debitorie in capo all'esecutato. Si consiglia di mettersi in contatto con l'Amministratore pro tempore del condominio – Geom. Bruno Vinai - al fine di avere la situazione aggiornata in merito agli oneri condominiali.

Lotto n. 11

Come già indicato, il perito rileva che gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del lotto 11, ricadono nel seguente ambito territoriale: *Area "Al città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.*

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, la perizia rileva che il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto censito, al fg. 92 particella 439, subalterni 15-16 (ex 10-11), è stato realizzato ante 1967 e che è stato oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del Comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- concessione edilizia n. 38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- concessione edilizia n. 60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- autorizzazione edilizia prot. n. 9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

Il perito ha segnalato che sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Il perito non rileva invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, il perito fa presente che la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, il perito sostiene che la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a euro 2.064,00, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di euro 1.032,00. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a euro 250,00. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 50,00 e della sanzione amministrativa pari a euro 464,00.

Il perito ha stimato indicativamente le sanzioni, le spese ed i diritti di segreteria per le

regolarizzazioni eventuali, dati per i quali si riporta integralmente alla perizia dal medesimo redatta. Rimangono ferme eventuali diverse determinazioni di legge ovvero dell'Amministrazione competente.

In relazione alla **regolarità catastale**, il perito ha osservato che le unità immobiliari costituenti il lotto risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Variazioni catastali Docfa prot. CN0054699 dell'11/03/2026 (ex sub.10-11) espletate nell'ambito della presente procedura.

Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica** si segnala che il perito ha fatto redigere:

- APE per il fg. 92 m. 439 sub. 10 n. 20252013960007 con scadenza al 14/04/2035 – classe energetica F.
- APE per il fg. 92 m. 439 sub. 11 n. 20182013960009 con scadenza al 26/09/2028 – classe energetica F.

Vi sono inoltre da sostenere **oneri condominiali** in relazione ai quali il perito ha precisato ammontare a circa euro 935,00 annui. Alla data di verifica del perito, non risultavano posizioni debitorie in capo all'esecutato. Si consiglia di mettersi in contatto con l'Amministratore *pro tempore* del condominio – Geom. Bruno Vinai - al fine di avere la situazione aggiornata in merito agli oneri condominiali.

Infine, per maggiori dettagli si consiglia e si prega di visionare attentamente l'elaborato peritale redatto dal Geom. Andrea Carlevaris a cui si fa espresso e assoluto rinvio per ogni informazione.

Possesso

Come indicato in perizia, i **lotti nn. 1/2** oggetto di vendita risultano occupati dagli esecutati. Il perito fa presente che a seguito della ricerca presso l'Agenzia Entrate di Cuneo, sugli stessi, non risultano contratti di locazione registrati.

Per il **lotto n. 3**, come indicato in perizia, il bene immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni (decorrenza dal 01/09/1999) con canone di locazione di partenza pari a euro 232,41 - conversione Lira/Euro dalle 450.000 Lire scritte sul contratto – che ad oggi risulta pari a euro 314,00 a seguito delle varie rivalutazioni ISTAT.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15/09/1999 al n. 2588/3 e avrà scadenza naturale al 31/08/2030.

Per il **lotto n. 8** l'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni (decorrenza dal 01/12/2010) con canone di locazione attuale pari a euro 500,00. Si precisa che nel contratto di locazione allegato alla perizia l'importo del canone risulterebbe pari ad euro 900,00/mese, ma come dichiarato dall'esecutato e dalla parte conduttrice il canone è sempre rimasto a euro 500,00/mese, come risulta anche dall'interrogazione del contratto prodotta dall'Agenzia delle Entrate, dalla quale si evince che dal 01/12/2016 il canone è stato ridotto ad euro 500,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15/12/2010 al n. 3901/3 e avrà scadenza naturale al 30/11/2028.

Il **lotto n. 9** risulta libero.

Il **lotto n. 10** risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni (decorrenza dal 01/05/2025), con canone di locazione attuale pari a euro 500,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 08/05/2025 al n. 1517/3T e avrà scadenza naturale al 30/04/2031 (scadenza dei primi 6 anni di locazione).

Il **lotto n. 11** risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni (decorrenza dal 01/09/2018), con canone di locazione attuale pari a euro 850,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 27/09/2018 al n. 2554/3T ed avrà scadenza naturale al 31/08/2030.

In ogni caso, si evidenzia che il debitore ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, 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 cpc e seguenti e avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 ultimo comma cpc.

Per un maggior dettaglio si prega di prendere visione della perizia che qui si intende integralmente richiamata.

Custodia

Per visionare gli immobili, tramite il custode giudiziario IFIR PIEMONTE IVG srl (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 richiesteviste.cuneo@ivgpiemonte.it), gli interessati possono farne richiesta **mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>)** **accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto “Prenota visita”.**

Presentazione delle offerte d'acquisto

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente od 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 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”**. Sulla homepage del **Portale delle Vendite Pubbliche**, cliccando sul tasto **“Tutorial”** e poi su **“compilazione offerta telematica”**, è disponibile un video di tutoraggio che illustra le modalità di compilazione ed inoltro dell'offerta irrevocabile d'acquisto;
- oppure direttamente dal portale **www.fallcoaste.it**, cliccando sul tasto **“iscriviti alla vendita”**, si verrà re-indirizzati al portale delle vendite pubbliche e successivamente compilare il format per la presentazione dell'offerta d'acquisto.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 18.00 del giorno 19 ottobre 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Se l'offerta è trasmessa 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, allora 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).

Se l'offerta è sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, è trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, 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 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”*.

L'offerta d'acquisto deve **indicare:**

- 1) per le **persone fisiche**: nome e cognome; data e luogo di nascita, codice fiscale; stato civile con precisazione, se coniugato, del regime patrimoniale; nel caso che il regime patrimoniale sia quello della comunione legale di beni dovranno essere indicati anche 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); residenza, domicilio, recapito telefonico; 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015);
- 1bis) per le **società ed altri enti** deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il referente della procedura (ossia lo scrivente professionista delegato);
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; l'offerta sarà **inammissibile** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione; l'offerta sarà dichiarata **inammissibile** qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (nel caso di offerta sottoscritta digitalmente) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta d'acquisto vanno **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 del registro imprese (CCIAA) 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 (cioè la 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 7, del D.M. n. 227/2015);

* 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "E.I. 61/2025 Tribunale" al seguente **IBAN: IT 34 I 02008 10290 000107440815**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

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 e l'ora sopra indicata.

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 non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Modalità di svolgimento dell'udienza di vendita

Alle operazioni di vendita può assistere chiunque abbia interesse iscrivendosi al sito internet **www.fallcoaste.it** selezionando nella homepage il pulsante "Login/registrazione", cliccando poi su "Registrati ora" e seguendo i passaggi indicati; verrà richiesto l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido. 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma: **www.fallcoaste.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, previa registrazione sul sito internet **www.fallcoaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, e dunque il giorno 20 ottobre 2026 alle ore 10.00.

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 abiliteranno 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 non sarà accolta 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, 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, **anche nel caso di mancata connessione informatica 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**, 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 asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi per il lotto.

L'importo minimo delle offerte in aumento (c.d. rilanci), da effettuarsi nel termine di un minuto, è determinato per come riportato sopra in corrispondenza di ciascun lotto.

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

La gara avrà durata dal 20 ottobre 2026 (dopo il vaglio delle offerte d'acquisto) al 21 ottobre 2026 e terminerà alle ore 09.30 di quest'ultimo giorno. Qualora vengano proposti dei rilanci 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 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 od all'assegnazione nel caso ve ne sia stato il deposito, e l'esito della gara non abbia raggiunto il prezzo di cui all'istanza di assegnazione, 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 degli offerenti 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.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare, **entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI CUNEO E.I. 61/2025** ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Si fa presente che, fatte salve diverse indicazioni e tenuto conto delle spese in prededuzione, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro cinque giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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, salve le sole spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile. 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 sul conto della procedura, per le spese di trasferimento della proprietà.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto previsto dal D.M. n. 227/2015.

Infine, ai sensi dell'art. 585 c. 4 cpc, si ricorda che l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo di cui sopra, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 in tema di antiriciclaggio.

Pubblicità

Ordina, al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, qualora richiesta, nell'importo determinato dal soggetto gestore, nel termine di 15 giorni successivi la data fissata per la vendita senza incanto.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore della società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del N. DEL PROCEDIMENTO E ANNO. Si avvisa il creditore procedente, e in subordine gli altri creditori intervenuti, che la pubblicità commerciale verrà effettuata esclusivamente ove siano in regola con i pagamenti relativi alle pubblicità già svolte.

Il sottoscritto professionista delegato, per il caso in cui la presente vendita sia andata deserta ed i creditori aventi titolo intendano proseguire con ulteriore esperimento, rammenta ai medesimi che sono tenuti a versare sul conto corrente intestato alla procedura la somma di Euro 100,00 più accessori di legge, a titolo di contributo di pubblicazione, per ogni singolo lotto posto in vendita, in tempo utile e comunque non oltre 20 giorni dall'esperimento di vendita, per permettere al professionista delegato di effettuare la pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. Evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis C.p.c. *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del presente codice”*.

* * *

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato o dell'eventuale domicilio, come sopra indicato.

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

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

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse dal delegato (Tel. 320/6059521 – negli orari di ufficio).

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. al numero telefonico 0444-346211 da lunedì a venerdì con orario 08:30-12:30 / 13:30-17:30.

Cuneo, 24 luglio 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Stefania Marro

