TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Enrico Martinetti, CF MRT NRC 66S18 F351M, Professionista Delegato alla vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza di nomina del 26.09.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Roberta Bonaudi, **nella procedura di espropriazione immobiliare n. 30/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 19.01.2027, alle ore 10,** presso il proprio studio in Mondovì, Largo Campana n. 2, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con contestuale gara in caso di pluralità di offerenti, dei beni immobili sotto indicati, meglio descritti nella relazione di perizia estimativa in atti, consultabile presso lo studio del Professionista Delegato nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nel rispetto della normativa regolamentare richiamata dall'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

IN COMUNE DI BASTIA MONDOVI'

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su unità immobiliari facenti parte del caseggiato denominato "Condominio Chiara" ubicato in Strada Provinciale 12 n. 4 e così composte:
appartamento a piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; autorimessa a piano terra; cantina a piano primo sotterraneo e sottotetto-deposito al piano quarto.
Si precisa che le unita' immobiliari sopra indicate hanno diritto al cortile esterno comune, adiacente al fabbricato.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Mondovì

- Foglio 13 - Particella n. 446, sub. 13, Cat. A/2, Classe 1, 4,5 vani, Cons. 76 mq, R.C. € 209,17, indirizzo Strada Provinciale 313, Piano S-3;
- Foglio 13 - Particella n. 446, sub. 27, Cat. C/6, Classe U, Cons. 13 mq, R.C. € 25,51, indirizzo Strada Provinciale 313, Piano T (int. R/8);
- Foglio 13 - Particella n. 446, sub. 18, Cat. C/2, Classe U, Cons. 23 mq, R.C. € 35,64, indirizzo Strada Provinciale 313, Piano 4 (int. S-9).

Disponibilità del bene

Alla data della perizia le unità immobiliari non erano né affittate né occupate e trovavansi in possesso del debitore esecutato.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Coerenze

L'unità immobiliare confina con vano scale e disimpegni condominiali, proprietà Musso, vuoto su cortile comune.

Situazione urbanistico-edilizia

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovi' è emerso che il caseggiato denominato "CONDOMINIO CHIARA" è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia Prot. 640 in data 05/12/1977; e' stato redatto, in data 10/10/1980, il Certificato di Collaudo Statico ed in data 30/12/1980 il Comune di Bastia Mondovi' ha rilasciato il Certificato di Abitabilita'. Nell'anno 1986 il soggetto esecutato ha presentato pratica di Condono Edilizio Gratuito, Prot. 1221 in data 02/07/1986, per realizzazione opere interne, in riferimento all'ex art. 48 Legge 47/85. Il Tecnico Comunale ha precisato che per tale tipo di pratica non era previsto il rilascio della Concessione Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2020 101282 0051 con scadenza al 31.12.2030

Vincoli ed oneri condominiali

Facendo riferimento alle informazioni ricevute dall'Amministratore del "Condominio Chiara" risulta che i millesimi di proprieta' corrispondono complessivamente a 71,57.
Le spese condominiali ordinarie annuali (01/06/2025 – 31/05/2026), sono state preventivate in circa € 229,00.
Per la gestione (01/06/2025 – 31/05/2026) non sono state preventivate e deliberate spese straordinarie da sostenere.
Le spese condominiali che risultano ancora da pagare sono parte di quelle riferite al periodo (01/06/2024 – 31/05/2025), che ammontano complessivamente a circa € 2.068,64.

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' relativi alle porzioni di immobile oggetto di perizia, si fa riferimento a quanto indicato nel regolamento condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione

L'intero Fabbricato, comprendente le unita' immobiliari in oggetto, presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto avente struttura portante in latero-cemento con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio.
I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	piastrelle in ceramica – battuto cls;
Impianti	elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento (centralizzato a gas);
Porte Interne	legno tamburato;
Serramenti esterni	serramenti in legno + avvolgibili;
Muri interni	intonacati, tinteggiati e quelli di bagno e cucina, in parte rivestiti con piastrelle di ceramica. I muri interni del loc. dep. nel sottotetto non sono intonacati;

All'interno delle unità immobiliari non sono presenti mobili od altri materiali. Le unita' immobiliari site al piano primo sotterraneo e terzo sono raggiungibili attraverso la scala comune interna; l'unita' immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terra è raggiungibile attraverso il cortile comune esterno; l'unita' immobiliare ad uso deposito sita al piano quarto (sottotetto) è raggiungibile dal vano scala al piano terzo mediante l'utilizzo di una scala retrattile.

Esistenza di formalità e vincoli sui beni

Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio all'interno della relazione di perizia cui si rimanda.

* * *

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione degli immobili si rinvia parimenti alla relazione di perizia

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

estimativa in atti e ai relativi allegati, redatta dall'esperto nominato ex art. 569, primo comma, c.p.c., Geom. Boazzo Andrea, da intendersi qui integralmente richiamata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 30.400,00 (Euro trentamilaquattrocento/00).
Offerta minima: € 22.800,00 (Euro ventiduemilaottocento/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 2.280,00 (Euro duemiladuecentoottanta/00) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO DUE

BENE A
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su unità immobiliare ubicata in Località Isola Soprana e così composto: locale sgombero, cucina, cantina e portico a piano terra; locale sgombero, deposito, camere, bagno e disimpegno a piano primo; locale sgombero, camere, ripostigli, WC a piano secondo.
Si precisa che l'immobile ha diritto al cortile ad uso esclusivo, adiacente ed antistante al fabbricato stesso.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Mondovì

- Foglio 4 - Particella n. 512, sub. 3, Cat. A/3, Classe 1, 10,5 vani, Sup. 236 mq, R.C. € 249,45, indirizzo Località Isola Soprana n. 12, Piano T-1-2;

Disponibilità del bene

Alla data della perizia le unità immobiliari non erano né affittate né occupate e trovavansi in possesso del debitore esecutato.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

L'unità immobiliare confina con mapp. 68, 564, 508, 543, 298 del Fg. 4.

Situazione urbanistico-edilizia

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovi' è emerso che l'immobile e' stato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente è stato oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo autorizzati con Concessione Edilizia N. 16/79 del 05/11/1979 e Concessione Edilizia N. 06/81 del 16/02/1981. (La Concessione Edilizia N. 06/81 e' indicata nella pratica di Condono Edilizio che sara' descritta successivamente). Si precisa pero' che non è stato possibile trovare, negli archivi comunali, i documenti cartacei relativi alla Pratica n. 06/81. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il soggetto esecutato ha presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto. Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non è mai stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte-Assessorato Pianificazione Territoriale e Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.

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

Il Tecnico Comunale ha precisato che l'immobile potra' essere regolarizzato solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emettera' parere favorevole.
Il costo della Pratica con relative Sanzioni ammontera' a circa € 5.000,00
Al Piano terra del Fabbricato (lato sud-ovest) sono state realizzate delle chiusure con tavolato di legno ed all'interno e' stato posizionato un container: tali opere non sono regolarizzabili, quindi bisogna procedere alla loro rimozione.
Il costo per tali lavorazioni ammonta ad € 1.000,00
In riferimento al muretto di recinzione posto a nord, il Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 08/00 del 07/12/2000.
In data 28/11/2007 Prot. 2280 il soggetto esecutato ha presentato Comunicazione di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2025 116369 0010 con scadenza al 31.12.2026.

Vincoli ed oneri condominiali

Per gli immobili in oggetto non sono dovute spese condominiali, sono dovute le spese ordinarie relative all'IMU, TARI ecc. e le spese sopra indicate riguardanti la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' si precisa che il cortile Fg. 4, Mapp. 512, sub. 3, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzo.

Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato presenta struttura portante, in parte con muratura in pietra ed in parte in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto in parte con struttura portante in latero-cemento e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio ed in parte con struttura portante in legno e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio.
I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	piastrelle in ceramica – battuto cls;
Impianti	elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento;
Porte Interne	legno tamburato;
Serramenti esterni	serramenti in legno/alluminio + avvolgibili;
Muri interni	intonacati, tinteggiati e quelli del bagno e cucina in parte rivestiti con piastrelle di ceramica.

All'interno del fabbricato sono presenti mobili ed altri materiali di arredo. I locali ubicati al piano primo e secondo sono raggiungibili in parte attraverso scala interna, in parte attraverso scala esterna ed in parte attraverso scala a pioli.

Esistenza di formalità e vincoli sui beni

Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio all'interno della relazione di perizia cui si rimanda.

* * *

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione degli immobili si rinvia parimenti alla relazione di perizia estimativa in atti e ai relativi allegati, redatta dall'esperto nominato ex art. 569, primo comma, c.p.c., Geom. Boazzo Andrea, da intendersi qui integralmente richiamata.

BENE B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su unità immobiliare ubicata in Località Isola Soprana costituito da deposito-magazzino a piano terra

Dati catastali

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

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Mondovì

- Foglio 4 - Particella n. 512, sub. 4, Cat. C/2, Classe 2, Sup. 158 mq, R.C. € 297,48, indirizzo Località Isola Soprana n. 12, Piano T;

Disponibilità del bene

Alla data della perizia le unità immobiliari non erano né affittate né occupate e trovavansi in possesso del debitore esecutato.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

L'unità immobiliare confina con mapp. 298 del Fg. 4 e cortile in proprietà.

Situazione urbanistico-edilizia

Il bene in oggetto è stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione N. 01/71 del 20/03/1971. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il soggetto esecutato ha presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto ed un adiacente piccolo fabbricato ad uso portico e forno. Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non è mai stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte Assessorato Pianificazione Territoriale e Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.
Il Tecnico Comunale ha precisato che gli immobili potranno essere regolarizzati solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emettera' parere favorevole.
Il costo della Pratica (comprensiva anche di accatastamento del piccolo fabbricato ad uso portico e forno) con relative Sanzioni ammontera' a circa € 4.500,00
In data 24/06/2008 Prot. 1389 il soggetto esecutato ha presentato la pratica DIA di rimozione eternit e rifacimento manto di copertura del fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2025 116369 0010 con scadenza al 31.12.2026.

Vincoli ed oneri condominiali

Per gli immobili in oggetto non sono dovute spese condominiali, sono dovute le spese ordinarie relative all'IMU, TARI ecc. e le spese sopra indicate riguardanti la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto con struttura portante in ferro e soprastante manto di copertura in pannelli coibentati e lamiera grecata.
I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	battuto cls;
Serramenti esterni	serramenti in ferro/alluminio;
Impianti	elettrico, idrico;
Porte interne	ferro;
Serramenti esterni	serramenti in ferro/alluminio;
Muri interni	intonacati.

All'interno del fabbricato sono presenti oggetti vari privi di valore che sono stati depositati nel corso degli anni in quanto non piu' utilizzati.

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

Esistenza di formalità e vincoli sui beni

Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio all'interno della relazione di perizia cui si rimanda.

* * *

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione degli immobili si rinvia parimenti alla relazione di perizia estimativa in atti e ai relativi allegati, redatta dall'esperto nominato ex art. 569, primo comma, c.p.c., Geom. Boazzo Andrea, da intendersi qui integralmente richiamata.

BENE C

In Località Isola Soprana, piena proprietà per la quota di 1000/1000 su terreni costituenti un sol corpo ricompresi, nel PRGC del Comune di Bastia Mondovì, in Ambito E "AREE AGRICOLE".

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Terreni del Comune di Bastia Mondovì

- Foglio 4 - Particella n. 70, prato, Classe 2, 908 mq, R.D. € 2,58, R.A. € 2,11
- Foglio 4 - Particella n. 515, prato arbor., Classe 2, 380 mq, R.D. € 1,18, R.A. € 1,08

Disponibilità del bene

Alla data della perizia le unità immobiliari non erano né affittate né occupate e trovavansi in possesso del debitore esecutato.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

L'unità immobiliare confina con mapp. 68, 509, 43, 512 del Fg. 4.

Situazione urbanistico-edilizia

Su detto terreno sono state realizzate n. 3 tettoie in legno che a seguito di rilievo topografico, eseguito durante il sopralluogo, sono state posizionate in mappa al fine di capire la loro ubicazione. Tali Tettoie sono state costruite in assenza di alcuna autorizzazione ed a seguito di verifica effettuata con il Tecnico Comunale è emerso che non e' possibile eseguire la loro regolarizzazione: bisogna quindi procedere alla rimozione.
Il costo per tali operazioni ammonta ad € 1.500,00. In data 24/06/2008 Prot. 1389 il soggetto esecutato ha presentato la pratica DIA di rimozione eternit e rifacimento manto di copertura del fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo terreni non è richiesto il certificato APE.

Vincoli ed oneri condominiali

Per gli immobili in oggetto non sono dovute spese condominiali, sono dovute le spese ordinarie relative all'IMU, TARI ecc. e le spese sopra indicate riguardanti la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Stato di manutenzione e conservazione

In sede di sopralluogo il perito ha constatato che i terreni un tempo erano utilizzati come giardino/prato mentre

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

ora sono inutilizzati e presentano al loro interno n. 3 tettoie in legno.

Esistenza di formalità e vincoli sui beni

Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio all'interno della relazione di perizia cui si rimanda.

* * *

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione degli immobili si rinvia parimenti alla relazione di perizia estimativa in atti e ai relativi allegati, redatta dall'esperto nominato ex art. 569, primo comma, c.p.c., Geom. Boazzo Andrea, da intendersi qui integralmente richiamata.

Prezzo base: € 51.200,00 (Euro cinquantunomiladuecento/00).
Offerta minima: € 38.400,00 (Euro trentottomilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 3.840,00 (Euro tremilaottocentoquaranta/00) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia), e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizio-urbanistica, qualora essi si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o per l'accertamento di conformità mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come integrati dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che presenti domanda di permesso in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In caso contrario, gli immobili dovranno essere rimessi in pristino stato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ovvero, nel caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., potrà essere comminata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della Procedura.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il debitore e i suoi familiari non perderanno il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento; ove necessario l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese per ottenere il rilascio dei beni nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.
La liberazione degli immobili sarà eseguita secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente **in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del 18.01.2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (se persona fisica) o del legale rappresentante o procuratore (se persona giuridica); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario (ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

- la richiesta di agevolazioni fiscali 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. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità, o altra documentazione idonea all'acquisto.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio di seguito precisato).

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 Esecutiva Immobiliare n. 30/2025 R.E. IMM. al seguente IBAN: IT 85 V 02008 10290 000107362554; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 30/2025 R.G.E., lotto/i (quello/i prescelto/i), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo 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, nel rispetto della predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione **(al netto degli eventuali oneri bancari)** sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto, o che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE

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

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il Professionista Delegato provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, il Giudice pronuncia il decreto di trasferimento.

ASSEGNAZIONE A FAVORE DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a favore di un terzo sono esclusivamente a carico del creditore.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Si avverte che <u>l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora</u>:
- <u>nel caso di unica offerta</u>, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- <u>nel caso di più offerte</u>, 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.
Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente gli offerenti alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

<u>La gara</u> si aprirà subito dopo la deliberazione sulle offerte con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del periodo temporale a disposizione, con la precisazione che <u>terminerà alle ore 12:00 del 20.01.2027.</u>
<u>In caso di rilancio presentato nei 10 minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).</u>

Il giorno della scadenza della gara, **il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, oltre all'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alfine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 30/2025 R.E. IMM."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ONERI FISCALI DERIVANTI DALLA VENDITA

La vendita è soggetta alle imposte di registro, IVA ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELLE ATTIVITA' CONNESSE

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

CUSTODIA E VISITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Con ordinanza del G.E. è stato nominato custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita dei beni in vendita deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Maggiori informazioni si potranno ottenere dal Custode, IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - Tribunale di Cuneo, Via Bonelli n. 5, Cuneo (E-mail: richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it; Tel.:0171-1873923), ovvero presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Enrico Martinetti, in Mondovì, Largo Campana n. 2 (Tel.: 0174 47155; Fax: 0174 554759), e-mail: enricomartinetti@studiolegalemartinetti.it.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

ACCETTAZIONE INCONDIZIONATA DEL DISCIPLINARE DI VENDITA E DISPENSA DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA

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

PUBBLICITA'

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui giornali e periodici ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c. (Standard pubblicitario prescelto: n. 2).
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Mondovì, 21.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Enrico Martinetti

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