



G.E. Dott. Roberta Brera

Es. Imm. n. 341/2010

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del G.E. Corrado Croci in data 13 settembre 2022;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 341/2010 Rg. Es. Imm.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 2**

**Appartamento e posto auto**

**Località Milmeggiu Condominio Le stelle di Portisco Olbia**

**Unità immobiliare – appartamento in condominio - Foglio 11,**

**mappale 900 sub 5**

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu, piano terra del maggior corpo edilizio costituito da più unità immobiliari Foglio 11, mappale 900 sub 4 – appartamento in condominio . Piano terra. Confini: a est con sub 6; a ovest con sub 4; a nord con bene comune; a sud con area comune.

L'unità immobiliare è così composta: appartamento al piano terra: accesso da scala esterna lato sud che collega alla veranda e dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare con passaggio nell'attuale camera, collegato alla zona giorno che, a sua volta affaccia sulla veranda coperta; completano la disposizione interna una camera ed un bagno.

Nella scheda planimetrica, la veranda lato nord-est e collegata con scala esterna ad una area di corte, **CHE RISULTA RAPPRESENTATA ANCHE NELLA SCHEDE PLANIMETRICA SUB 4. AI FINI DELLA VENDITA LA PREDETTA AREA DI CORTE NON E' COMPRESA. VERRA' PREDISPOSTA APPOSITA VARIAZIONE CATASTALE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, CON STRALCIO DELL'AREA DI CORTE.**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognario ed elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare per problemi di allacciamento alle utenze.

La dotazione dell'impianto elettrico è nella norma, con prese ed interruttori disposti nei punti utili per la fruizione dell'immobile; è presente quadro elettrico interno, costituito da interruttore generale di sicurezza e due interruttori magnetotermici.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres ceramico e/o similari, così come anche i rivestimenti del bagno. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate in vari colori. Si evidenziano screpolature di intonaco ed ammaloramenti nella tinteggiatura in varie parti dell'unità immobiliare dovuti ad assorbimento di umidità, probabilmente dalle parti contro terra. Si presume che siano poco valide le attenzioni usate in fase costruttiva per isolare murature o solaio oppure che, nel tempo, si siano create condizioni che hanno favorito le infiltrazioni da falda esterna o da convogliamento di acque meteoriche nel periodo invernale.

Gli infissi sono in legno, dotati di portellone di protezione, sempre in legno.

Non è presente impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata al boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento è schematicamente coerente catastalmente (sono state effettuate misure a campione) mentre non lo è sotto il profilo urbanistico in quanto la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nei grafici della Concessione in Sanatoria, ultima rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato. A sinistra la planimetria del sub 4 (stralcio da tavolo n 2 di condono) ed a destra la scheda catastale acquisita,

Il CTU nella relazione peritale ha evidenziato le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Modifiche prospettive lato ingresso con eliminazione della porta di accesso sostituita dalla trasformazione della finestra in porta finestra;

- Differenza nella posizione delle scale di accesso lato sud e delle dimensioni della veranda lato nord-est;
- Aggiunta di scala esterna di collegamento all'area di corte;
- Variazione di posizione e dimensione delle finestre;
- Modifica ai rapporti aero illuminati e, quindi, delle condizioni igienico sanitarie;
- Spostamento dell'ubicazione del bagno, non più a ventilazione ed illuminazione naturale;

Il Perito riferisce che le predette incongruenze possono essere regolarizzate previa presentazione attraverso il portale Suap di: pratica di accertamento di conformità con presentazione di grafici ante e post; pratica di compatibilità paesaggistica, pagamento oneri per diritti comunali e sanzioni. L'importo stimato per le pratiche elencate è pari ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila)

## **UNITA' IMMOBILIARE - posto auto scoperto**

### **Foglio 11, mappale 1176 sub 32**

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare n. 1 è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 33; a sinistra con sub 31; per un lato con mappale 1175; per un lato con strada comunale.

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che i posti auto dal sub 29 al sub 33 sono di fatto individuati dalla pergola in legno presente al bordo della strada comunale, le cui dimensioni lineari fronte strada sono sufficienti a ricomprendere tutti i sub ma con movimentazione condizionata dalla presenza degli elementi verticali in legno. Inoltre, si precisa che la superficie coperta della pergola, pari a mq 62, è minore della somma delle superfici dei posti auto citati, pari a mq 72. Sarà onere degli acquirenti riposizionare correttamente i posti auto sulla scorta degli elaborati tecnici catastali.

Il CTU ha precisa inoltre che, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto

all'elaborato planimetrico in atti. Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

## **LOTTO 5**

### **UNITA' IMMOBILIARE- posto auto scoperto**

#### **Foglio 11, mappale 1176 sub 16**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 17; a sinistra con sub 15; per un lato con confine altra proprietà; per un lato con sub 34 (bene comune).

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca/gialla, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26. La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che la posizione disegnata a terra dei posti auto compresi dal sub 9 al sub 28 non è esattamente corrispondente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico; per la loro esatta delimitazione ci si dovrà riferire a quanto eventualmente variato con delibera di assemblea condominiale o provvedere al riposizionamento (onere a carico dell'acquirente).

Il CTU ha altresì precisato che, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

## **LOTTO 6**

### **UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - posto auto scoperto Foglio 11, mappale 1176 sub 22**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 23; a sinistra con sub 21; per un lato con confine altra proprietà; per un lato con sub 34 (bene comune).

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26.

Come indicato nella relazione peritale, la posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che la posizione disegnata a terra dei posti auto compresi dal sub 9 al sub 28 non è esattamente corrispondente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico; per la loro esatta delimitazione ci si dovrà riferire a quanto eventualmente variato con delibera di assemblea condominiale o provvedere al riposizionamento (onere a carico dell'acquirente). Il CTU ha altresì precisato che, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

## **LOTTO 7**

### **UNITA' IMMOBILIARE N. 6 - posto auto scoperto**

#### **Foglio 11, mappale 1176 sub 27**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00. L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 28; a sinistra con sub 26; per un lato con confine altra proprietà; per un lato con sub 34 (bene comune)

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26.

La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che la posizione disegnata a terra dei posti auto compresi dal sub 9 al sub 28 non è esattamente corrispondente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico; per la loro esatta delimitazione ci

si dovrà riferire a quanto eventualmente variato con delibera di assemblea condominiale o provvedere al riposizionamento (onere a carico dell'acquirente).

Il CTU ha altresì precisato che, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

## **LOTTO 8**

### **UNITA' IMMOBILIARE - posto auto scoperto**

#### **Foglio 11, mappale 1176 sub 30**

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 31; a sinistra con sub 29; per un lato con mappale 1175; per un lato con strada comunale.

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che i posti auto dal sub 29 al sub 33 sono di fatto individuati dalla pergola in legno presente al bordo della strada comunale, le cui dimensioni lineari fronte strada sono sufficienti a ricomprendere tutti i sub ma con movimentazione condizionata dalla presenza degli elementi verticali in legno. Inoltre, si precisa che la superficie coperta della pergola, pari a mq 62, è minore della somma delle superfici dei posti auto citati, pari a mq 72. Sarà onere degli acquirenti riposizionare correttamente i posti auto sulla scorta degli elaborati tecnici catastali.

Ha altresì precisato, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

## **LOTTO 9**

### **UNITA' IMMOBILIARE N. 10 - posto auto scoperto Foglio 11, mappale 1176 sub 31**

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra Confini: a destra con sub 32; a sinistra con sub 30; per un lato con mappale 1175; per un lato con strada comunale.

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

Il CTU nella propria relazione peritale ha precisato che i posti auto dal sub 29 al sub 33 sono di fatto individuati dalla pergola in legno presente al bordo della strada comunale, le cui dimensioni lineari fronte strada sono sufficienti a ricomprendere tutti i sub ma con movimentazione condizionata dalla presenza degli elementi verticali in legno. Inoltre, si precisa che la superficie coperta della pergola, pari a mq 62, è minore della somma delle superfici dei posti auto citati, pari a mq 72. Sarà onere degli acquirenti riposizionare correttamente i posti auto sulla scorta degli elaborati tecnici catastali.

Ha altresì precisato, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

### **Ubicazioni delle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita**

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Sardegna, comune di Olbia, località "Milmeggiu", condominio le Stelle di Portisco, edificati su lotto posizionato aa est della vecchia strada comunale Olbia-San Pantaleo, che si dirama sia dalla SP 94 che dalla SP 73.

Il reticolo stradale citato permette, alternativamente, di arrivare agli immobili con direttrici di percorrenza sia da nord che da sud rispetto al lotto. La percorrenza avviene per tratti distinti di strade statali e provinciali ed in ultimo, con percorrenza di un tratto della vecchia strada comunale Olbia-San Pantaleo.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Il complesso immobiliare è ubicato nell'agro di Olbia, zona San Pantaleo, in posizione periferica rispetto al comune di appartenenza ma è facile raggiungere i principali servizi (supermercati, farmacie ecc.) presenti in zona oltre aeroporto e porto di Olbia entro circa 30 minuti (10km) di percorrenza. I servizi turistici ed il litorale, distanti pochi chilometri, sono facilmente raggiungibili.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati all'interno di un complesso edilizio costituito da due corpi separati (A e B) insistenti su lotto di pertinenza di maggior superficie.

Il CTU nella relazione ha indicato che tutte le unità immobiliari di interesse risultano censite al Catasto Fabbricati; le planimetrie delle singole unità immobiliari residenziali sono state acquisite attraverso il sistema telematico. Il CTU ha rilevato la conformità delle planimetrie catastali, ad eccezione dell'area di corte del subalterno 4 e 5, **INDICATA IN ENTRAMBE LE SCHEDE PLANIMETRICHE**, riferendo tuttavia che sia presumibile vi sia stato errore grafico nell'associazione del cortile e, ai fini della stima e della successiva aggiudicazione, pertanto ha escluso il cortile dal Sub 5, con conseguente necessità di variazione catastale di regolarizzazione.

Il CTU ha indicato che gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia prevedono per l'area sulla quale insistono i maggiori corpi edilizi e, quindi, anche le unità immobiliari pignorate, le seguenti destinazioni di piano: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DI OLBIA: ZONA AGRICOLA S892 / SEZ 892 -SAN PANTALEO / QUART\_COMP: FRAZIONE SAN PANTALEO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) PIANO PROTEZIONE CIVILE DI OLBIA: Bacino utenza 49 - Area attesa 35 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE: Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia Aree antropizzate Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme INSEDIAMENTI TURISTICI Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01 Sistemi a baie e promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfa- cente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori. SITAP : VL1497\_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con prov- vedimento amministrativo Codice SITAP – 200135 Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali) Atto - DM 10/01/1968

Nella relazione peritale viene altresì indicato che dalla consultazione delle pratiche edilizie a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che i fabbricati sono stati edificati con concessione n. 197 del 1974 e Concessione in Sanatoria n. 6391/A del 23.10.1995 . Il comune di Olbia con pratica n. 8025 a seguito domanda della soc. Histana Beach del 03.08.2001, prot. n. 36860, ha rilasciato Certificato di Abitabilità per gli immobili distinti in catasto nel foglio 11 mappali 900 e 1175.

Il CTU ha altresì indicato che, a seguito delle misure a campione, sia interne che esterne, effettuate durante il sopralluogo, si è riscontrato che la distribuzione interna non è conforme alle autorizzazioni concesse, indicando che le variazioni prospettiche e le opere interne difformi possono essere regolarizzate previa presentazione di pratica "in accertamento di conformità" e di compatibilità paesaggistica, con pagamento di oneri e sanzioni.

Il CTU ha altresì rilevato che al momento dell'accesso non ha riscontrato vincoli o pesi particolari.

Il CTU ha rilevato che, analizzati gli immobili ed esposto i vincoli urbanistici come sopra, dagli atti consultati non risultano altri vincoli di natura artistico, storica o di inalienabilità. Vi sono vincoli condominiali in quanto le unità immobiliari fanno parte del condominio e quindi assoggettate al rispetto del Regolamento Condominiale e delle norme del Codice Civile. Insistono sull'area vincoli generali di carattere ambientale, paesaggistico ed urbanistico, idrogeologico.

#### **Servitù attive/passive:**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Vincenzo Capece depositata il 29/06/2022, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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 misure non potranno dar luogo ad alcuna risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Lo stato di manutenzione è stato indicato nella relazione peritale del Geom. Vincenzo Capece del 29.06.2022.

Per quanto concerne le caratteristiche descrittive e strutturali delle unità immobiliari oggetto di vendita giudiziale si rinvia al rapporto di valutazione del Geom. Vincenzo Capece del 29/06/2022.

Si richiama quanto già indicato in ordine alle difformità indicate nella relazione peritale del CTU.

In ordine alle caratteristiche descrittive ed alle caratteristiche strutturali si rinvia alla relazione peritale del Geom. Vincenzo Capece del 29/06/2022

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo delle superfici, il CTU ha tenuto conto dei seguenti valori come ripresi dalla relazione peritale:

<b>MAPPALE 900 SUB 4</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	<b>sup commerciale</b>
appartamento piano terra	mq	72	72
aree coperte - veranda est	mq	28	8,4
aree coperte- veranda ovest	mq	16	4,8
aree scoperte – corte	mq	45	4,5
<b>Sommano</b>			<b>89,7</b>
<b>MAPPALE 900 SUB 5</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	<b>sup commerciale</b>
appartamento piano terra	mq	68	68

aree coperte - veranda est	mq	20	6
aree coperte- veranda ovest	mq	20	6
aree scoperte – corte	mq	45	13,5
<b>Sommano</b>			<b>93,5</b>
<b>MAPPAL 900 SUB 6</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	<b>sup commerciale</b>
appartamento piano terra	mq	70	70
aree coperte - veranda est	mq	24	7,2
aree coperte- veranda ovest	mq	21	6,3
aree coperte- veranda est	mq	33	9,9
aree scoperte – corte	mq	93	9,3
<b>Sommano</b>			<b>102,7</b>
<b>MAPPAL 1176 SUB 4</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	<b>sup commerciale</b>
appartamento piano terra	mq	66	66
aree coperte - veranda est	mq	17	1,7
aree coperte- veranda ovest	mq	17	1,7
aree coperte- veranda est	mq	8	2,4
aree scoperte – corte	mq	132	13,2
<b>Sommano</b>			<b>85</b>

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 16 - posto auto	mq	14	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 22 - posto auto	mq	14	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 27 - posto auto	mq	14	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 28 - posto auto	mq	14	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 29 - posto auto con pergola	mq	12	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 30 - posto auto con pergola	mq	15	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 31 - posto auto con pergola	mq	15	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 32 - posto auto con pergola	mq	15	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>U.M</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>	
mappale 1176 sub 33 - posto auto con pergola	mq	15	

**OCCUPAZIONE:** il compendio immobiliare risulta libero

\* \* \* \* \*

## **LOTTO 2**

al PREZZO BASE di € 128.096,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 96.072,00) E RILANCIO MINIMO € 2.500,00

**LOTTO 5**

al PREZZO BASE di € 7.482,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.612,00) E RILANCIO MINIMO € 150,00

**LOTTO 6**

al PREZZO BASE di € 7.482,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.612,00) E RILANCIO MINIMO € 150,00

g

**LOTTO 7**

al PREZZO BASE di € 7.482,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.612,00) E RILANCIO MINIMO € 150,00

**LOTTO 8**

al PREZZO BASE di € 10.125,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 7.594,00) E RILANCIO MINIMO € 250,00

**LOTTO 9**

al PREZZO BASE di € 10.125,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 7.594,00) E RILANCIO MINIMO € 250,00

**CUSTODE LOTTO 2- 5- 6- 7- 8- 9 : IVG TEMPIO PAUSANIA**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 14 MAGGIO 2024 ore 16,00 che si terrà in modalità telematica presso lo studio del Professionista

Delegato in Ovada (AL) Piazza Garibaldi . Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

#### FISSA

il rilancio minimo nella misura di

€ 2.500,00 per i lotti 2;

€ 150,00 per i lotti 4 -5 – 6 – 7;

€ 250,00 per i lotti 8 e 9

#### DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.;**

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) 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; e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenu-

to richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015;

- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **[paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it](mailto:paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it)**;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ESEC. IMM.RE 341/2010 c/o DR.SSA PAOLA BARISONE PIAZZA GARIBALDI 5 15076 OVADA (AL) (coordinate IBAN IT 97 K 05387 48450 000047401206) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
- Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - Verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica

e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto
- termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, scatterà ad ogni rilancio successivo, la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- e comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
  - il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;
- 18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);
- 19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;
- 20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

23) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

24) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal CTU della procedura geom. Enrico Balduzzi del 26.05.2022 e successive integrazioni che costituisce parte in-

tegrante del presente avviso di vendita. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone Piazza Garibaldi 5 15076 Ovada (AL) tel. 0143-86770/81225, fax 0143/832294, sul Portale vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); portale [astalegale.net](http://astalegale.net), tramite [edicom.idealista.it](http://edicom.idealista.it) e [casa.it](http://casa.it)

*Alessandria, 26 GENNAIO 2024*

*Il Professionista Delegato  
(dr.ssa Paola Barisone)*

