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 2.08.2021 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Natalia Fiorello, **nella procedura di espropriazione immobiliare n. 173/2020 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 26.01.2027, 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 GARESSIO

LOTTO DUE - DEPOSITO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su locale adibito a magazzino/deposito, sito in via Aleramo, posto al piano terreno. Il bene e lo stabile di cui fa parte sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi ed attualmente gli immobili risultano essere in stato di abbandono.
Il lotto in esame è comodamente raggiungibile da pubblica via denominata via Aleramo.
La posizione del bene è abbastanza centrale, sono presenti parcheggi e dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E, piano T (bene comune non censibile - senza intestatari, area cortilizia in comune indivisa)
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 5, Cat. C/2, 81,02 mq.

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 3.824,30 (Euro tremilaottocentoventiquattro/30).
Offerta minima: € 2.868,23 (Euro duemilaottocentosessantotto/23), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 286,82 (Euro duecentoottantasei/82) 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.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n° 47, mappale 264, subalterno 5, ed alla data della redazione della perizia i mappali sopra descritti confinano con:
-Nord Est: con le particelle censite a catasto terreni al Foglio n° 47 mappale 264 sub 3 (bene comune non censibile) e con strada Comunale denominata via Aleramo,
- Sud Est: con le particelle censite a catasto terreni al Foglio n° 47 mappale 265 e con area cortilizia,
-Sud Ovest: con strada Comunale denominata via Aleramo.
-Nord Ovest: con strada Comunale denominata via Aleramo.

Situazione urbanistico-edilizia

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato al C.T.U. il certificato di destinazione urbanistica, attestante che gli immobili oggetto di perizia ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. agli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10%), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria,). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di

Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.
I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le opere a progetto non sono state mai concluse.
Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale (scheda prot. CN 0255411 del 03/06/2011) non è conforme allo stato dei luoghi. In fase di sopralluogo peritale il C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità:
- minime imprecisioni grafiche;
- non è stata realizzata la tramezzatura divisoria interna.
Si dovrà presentare debita pratica di variazione ed aggiornamento catastale.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:
Le tramezze interne autorizzate con i provvedimenti edilizi non sono state eseguite, ed infatti attualmente il bene si presenta come un ambiente unico.
Per regolarizzare la situazione edilizia si dovrà redigere debita pratica C.I.L.A. tardiva con conseguente pagamento di oblazione dell'importo pari a € 1.000 da sommare alle spese tecniche quantificate in circa € 1.500.
L'immobile non è soggetto ad A.P.E. in quanto è a destinazione d'uso accessoria.

Vincoli ed oneri condominiali

L'unità immobiliare pignorata non è parte di un condominio.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile risulta essere in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.
Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tant'è che sono ancora presenti i detriti ed il fango portati dal fiume Tanaro.

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 alle pagg. 25, 26, 27 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., Arch. Alessandro Gentinetta, da intendersi qui integralmente richiamata.

LOTTO QUATTRO - CANTIERE EDILE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.
Il bene è composto da cucina, soggiorno (molto spazioso ed affrescato), 4 camere e piccolo servizio igienico.
Attualmente il bene e lo stabile di cui fa parte sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili risultano in stato di abbandono.
I due locali fanno parte di un complesso di n. 8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.
La posizione del bene è abbastanza centrale, sono presenti parcheggi e dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 17, Cat. F4
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E (bene comune non censibile - senza intestatari area cortilizia in comune indivisa)
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 14, Cat. E (vano scala comune -senza intestatari)
Catasto Terreni del Comune di Garessio
- Foglio 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 19.920,53 (Euro diciannovemilanovecentoventi/53).
Offerta minima: € 14.940,40 (Euro quattordicimilanovecentoquaranta/40), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 1.494,04 (Euro millequattrocentonovantaquattro/04) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n. 47 mappali 264 subalterno 17 (piano primo); alla data della redazione della perizia il mappale sopra descritto confina con:
- Nord Est: con immobile censito al Foglio n. 47 mappale 264 sub 14 (vano scala) e sub7,
- Sud Est: facciata libera,
-Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n. 47 mappali 265, 228 e vuoto su strada pubblica,
-Nord Ovest: facciata libera,

Situazione urbanistico-edilizia

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia, attestante che essi ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. agli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del

Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10%), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. n° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione dio nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.
I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le opere a progetto non sono state mai concluse.
Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.
Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).
Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha effettuato nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'immobile in possibili alloggi in una dimensione più appetibile per il mercato immobiliare.
L'immobile allo stato è al "grezzo", quindi in fase di completamento, e pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:
I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti; pertanto, si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.), e gli eventuali oneri comunali e le spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.
Visti e considerati gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.
L'immobile non è soggetto ad A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

Vincoli ed oneri condominiali

L'unità immobiliare pignorata non è parte di un condominio.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile risulta essere in stato di abbandono.

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 alle pagg. 64, 65 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., Arch. Alessandro Gentinetta, da intendersi qui integralmente richiamata.

LOTTO CINQUE - CANTIERE EDILE

Bene n. 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.
Il bene è composto da due locali e da terrazzo parzialmente coperto al piano secondo. Attualmente il bene e lo stabile di cui fa parte sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili risultano in stato di abbandono.
I due locali fanno parte di un complesso di n. 8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.
La posizione del bene è abbastanza centrale, sono presenti parcheggi e dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 10, Cat. F4
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E (bene comune non censibile - senza intestatari area cortilizia in comune indivisa))
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 14, Cat. E (vano scala comune -senza intestatari)
Catasto Terreni del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, Ente Urbano

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

Bene n. 7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 15, Cat. F4
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E (bene comune non censibile - senza intestatari area cortilizia in comune indivisa))
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 14, Cat. E (vano scala comune -senza intestatari)
Catasto Terreni del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, Ente Urbano

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 11.015,15 (Euro undicimilaquindici/15).
Offerta minima: € 8.261,36 (Euro ottomiladuecentosessantuno/36), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 826,14 (Euro ottocentoventisei/14) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze bene n. 6

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 10 (piano secondo); alla data della redazione della perizia il mappale sopra descritto confina con:
- Nord Est: nessun confinante,
- Sud Est: con immobili censiti al Foglio n°47 mappale 264 sub 14 (vano scala) e sub 11,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 11,
- Nord Ovest: Altra proprietà

Coerenze bene n. 7

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 15 (piano terreno); alla data della redazione della perizia il mappale sopra descritto confina con:
- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappale 264 sub 14 (vano scala) e sub 16,
- Sud Est: con strada comunale denominata Via Aleramo,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 229 e con passaggio coperto,
- Nord Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappale 229 e con sub.16,

Situazione urbanistico-edilizia bene n. 6

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia, attestante che essi ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. agli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10%), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. n° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione dio nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le opere a progetto non sono state mai concluse.
Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4"

ovvero in fase di completamento.
Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale; era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).
Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.
L'immobile allo stato è al "grezzo", quindi in fase di completamento, e pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

Situazione urbanistico-edilizia bene n. 7

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia, attestante che essi ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. n° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione dio nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968

rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.
I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le opere a progetto non sono state mai concluse.
Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.
Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale; era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).
Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.
L'immobile allo stato è al "grezzo", quindi in fase di completamento, e pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità beni 6 e 7

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:
I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti: pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.), e gli eventuali oneri comunali e le spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.
Visti e considerati gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.
L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

Vincoli ed oneri condominiali beni 6 e 7

L'unità immobiliare pignorata non è parte di un condominio.

Stato di manutenzione e conservazione beni 6 e 7

L'immobile risulta essere allo stato grezzo e versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.
Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tant'è che sono ancora presenti i detriti ed il fango portati dal fiume Tanaro.

Esistenza di formalità e vincoli sui beni - bene 6

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 alle pagg. 82, 83, 84 della relazione di perizia, cui si rimanda.

Esistenza di formalità e vincoli sui beni - bene 7

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 alle pagg. 84, 85 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., Arch. Alessandro Gentinetta, da intendersi qui integralmente richiamata.

LOTTO SEI - CANTIERE EDILE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su alloggio attualmente allo stato grezzo, sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati, composto da cucina, soggiorno, camera, e da uno spazio aperto il quale è stato oggetto di demolizione di pareti divisorie; sono ancora ben visibili le tracce a terra ed il vecchio sedime del servizio igienico ormai demolito.
Attualmente il bene e lo stabile di cui fa parte sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili risultano in stato di abbandono.
I locali fanno parte di un complesso di n. 8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.
La posizione del bene è abbastanza centrale, sono presenti parcheggi e dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 11, Cat. F4
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E (bene comune non censibile - senza intestatari area cortilizia in comune indivisa))
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 14, Cat. E (vano scala comune -senza intestatari)
Catasto Terreni del Comune di Garessio
- Foglio 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 19.608,22 (Euro diciannovemilaseicentootto/22).
Offerta minima: € 14.706,17 (Euro quattordicimilasettecentosei/17), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 1.470,62 (Euro millequattrocentosettanta/62) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappale 264 subalterno 11 (piano secondo); alla data della redazione della perizia il mappale sopra descritto confina con:
- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappale 264 sub 14 (vano scala) e sub 10,
- Sud Est: facciata libera,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265 e 228,
- Nord Ovest: facciata libera e con immobile censito al Foglio n°47 mappale 265 sub 10.

Situazione urbanistico-edilizia

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente agli immobili oggetto di perizia, attestante che essi ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10%), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. n° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione dio nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.
I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.
Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4"

ovvero in fase di completamento.
Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale; era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).
Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.
L'immobile allo stato è al "grezzo", quindi in fase di completamento, e pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:
I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti: pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.), e gli eventuali oneri comunali e le spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.
La soletta tra piano secondo e sottotetto è stata realizzata ex-novo in latero-cemento; dalle ricerche eseguite non è presente nessuna denuncia di tale opera strutturale.
Di conseguenza si dovranno eseguire debite prove statiche consistenti in: prove di carico sulla soletta, sondaggi, prelievi distruttivi, prove sclerometriche, paccometriche, carotaggi, analisi e prove di rottura da effettuare presso laboratori specializzati: il tutto per la verifica della conformità dei materiali utilizzati. Si dovrà produrre debita pratica di Denuncia di Opere Strutturali in cemento armato postuma a firma di tecnico abilitato.
Si dovrà nominare un collaudatore che al termine della procedura di sanatoria strutturale redigerà il collaudo statico della soletta.
Visti e considerati gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.
L'immobile non è soggetto ad A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

Vincoli ed oneri condominiali

L'unità immobiliare pignorata non è parte di un condominio.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile risulta essere in stato di abbandono.

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 alle pagg. 99, 100 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., Arch. Alessandro Gentinetta, da intendersi qui integralmente richiamata.

LOTTO SETTE - CANTIERE EDILE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su spazio nel sottotetto attualmente allo stato grezzo, sito

all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.
Il bene è composto da uno spazio aperto allo stato grezzo. Attualmente il bene e lo stabile di cui fa parte sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili risultano in stato di abbandono.
I locali fanno parte di un complesso di n. 8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.
La posizione del bene è abbastanza centrale, sono presenti parcheggi e dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali.

Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta come di seguito censito.

Catasto Fabbricati del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 18, Cat. F4
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 3, Cat. E (bene comune non censibile - senza intestatari area cortilizia in comune indivisa))
- Foglio 47 - Particella n. 264, sub. 14, Cat. E (vano scala comune -senza intestatari)
Catasto Terreni del Comune di Garessio
- Foglio 47 - Particella n. 264, Ente Urbano

Disponibilità del bene

Il bene risulta libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 17.043,97 (Euro diciassettemilaquarantatre/97).
Offerta minima: € 12.782,98 (Euro dodicimilasettecentoottantadue/98), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: € 1.278,30 (Euro milleduecentosettantotto/30) in caso di offerta minima, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI CIRCA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Coerenze

Il bene è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappale 264 subalterno 18 (piano sottotetto); alla data della redazione della perizia il mappale sopra descritto confina con:
- Nord Est: facciata libera,
- Sud Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappale 265,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265 e 228,
- Nord Ovest: facciata libera,

Situazione urbanistico-edilizia

Situazione urbanistica

In data 11 Maggio 2021 (prot. 3823) è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia, attestante che essi ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:
Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. agli artt. 4.2.1 e 4.2.2.
A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:
-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe

2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.
-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9%), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40%), 1627 in parte (76,10%), 1629, 264 in parte (67,30%) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Regolarità edilizia e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Alla data della redazione della perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:
-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione dio nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.
-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266): i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.
-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.
-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. n° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. n° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.
-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V. ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.
I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le opere a progetto non sono state mai concluse.
Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.
Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).
Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.
L'immobile allo stato è al "grezzo", quindi in fase di completamento, e pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.
Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:
I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti: pertanto si dovrà presentare debita pratica di S.C.I.A. di completamento, e gli eventuali oneri comunali e le spese saranno quantificate al momento della presentazione.
La soletta divisoria tra piano secondo ed il sottotetto e la copertura inclinata sono state realizzate ex-novo in latero-cemento; dalle ricerche eseguite non è presente nessuna denuncia di tale opera strutturale. Di conseguenza si dovranno eseguire debite prove statiche consistenti in: prove di carico sulla soletta, sondaggi, prelievi distruttivi, prove sclerometriche, paccometriche, carotaggi, analisi e prove di rottura da effettuare presso laboratori specializzati; il tutto per la verifica della conformità dei materiali utilizzati. Si dovrà produrre debita pratica di Denuncia di Opere Strutturali in cemento armato postuma a firma di tecnico abilitato. Si dovrà nominare un collaudatore che alla fine della pratica di sanatoria strutturale redigerà il collaudo statico della soletta.
I tre abbaini dovranno essere modificati ai sensi delle vigenti normative tecniche comunali (Regolamento edilizio e norme tecniche attuative di P.R.G.C.).
E' anche presente una predisposizione alla realizzazione di un terrazzo a tasca sul lato Nord.
Visti e considerati gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.
L'immobile non è soggetto ad A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

Vincoli ed oneri condominiali

L'unità immobiliare pignorata non è parte di un condominio.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile risulta essere allo stato grezzo e versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato i piani bassi dell'immobile, tant'è che sono ancora presenti i detriti ed il fango portati dal fiume Tanaro.

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 alle pagg. 110, 111, 112 della relazione di perizia, cui si rimanda.

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 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 25.01.2027 (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;
- 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. 173/2020 R.E. IMM. al seguente IBAN: IT 82 V 02008 46482 000106226285; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 173/2020 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

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

La gara 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 terminerà alle ore 12:00 del 27.01.2027.
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).

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.
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. 173/2020 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), email: 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'

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, 27.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Enrico Martinetti