



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
**BANDO DI VENDITA TELEMATICO DEL PROFESSIONISTA  
DELEGATO**

La sottoscritta Avv. ALICE FALZONI, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti datati 21 marzo 2021 e 15 luglio 2021 dal GE dott. Roberta Brera vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 27/2019 Rg. Es. Imm.;  
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Dei beni immobiliari così descritti:

**LOTTO 2**

Villetta su tre piani in Via Umberto I n. 24 in Rocchetta Ligure (AL)

Trattasi di residenza autonoma nel centro abitato di Rocchetta Ligure sviluppato su tre piani fuori terra e uno seminterrato, collegati da scala interna, con giardino e cortile pertinenziali.

A piano seminterrato: cantina.

A piano terra: locale tecnico, un salone attrezzato anche con cucina, una camera da letto e un bagno con corridoio oltre box auto oltre a un locale adibito a locale hobby - palestra, e una lavanderia.

A piano primo: due corridoi, quattro camere da letto, un bagno, un soggiorno e una sala da pranzo, una cucina e un ampio balcone.

A piano secondo (sottotetto) - attualmente non abitabile - grande locale - salone, con un angolo attrezzato a servizi, un piccolo corridoio, un bagno e due locali più piccoli.

**DATI CATASTALI**

catasto Terreni:

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 145, qualità Ente urbano, superficie catastale 400 mq

catasto Fabbricati:

- foglio 2, particella 145, subalterno 4, indirizzo via Umberto I n°24, piano 1PS-T-1-2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/7, classe U, consistenza 13.5 vani, superficie Totale 355 mq Totale escluse aree scoperte 342 mq, rendita € 906,38
- foglio 2, particella 145, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°24, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 41,83

**Conformità catastale: da regolarizzare**

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'estratto di mappa l'edificio oggetto di perizia risultata confinata per il lato sud con la part 268. Nella realtà su questo confine vi è una striscia di giardino ad uso esclusivo dell'immobile staggito. Non vi sono però giustificativi formalizzati quali atti, scritture private ecc... in riferimento.

Nelle planimetrie catastali dell' immobile (relative sub 3,4) il nord è indicato in direzione errata. Nella residenza (sub 4) Piano Semint nella cantina non sono segnati dei muretti bassi ivi presenti Piano Terra nella lavanderia manca una nicchia in muratura, e l'altezza nel salone è ora 2,90 ml perchè è stato soffittato

Piano Primo tra cucina e tinello ora c'è una porta e i muretti interni alla cucina non sono segnati precisamente

Piano Sottotetto il muro che divide il locale principale e l'angolo servizi è più corto di come indicato nel box (sub 3) il box è stato accorciato creando un locale (oggi adibito a palestra) provvisto anche di una nuova finestra

Regolarizzabili mediante: docfa

Per la striscia di terreno a confine con la part 268 prima della regolarizzazione catastale è necessario formalizzare un accordo legale con il vicino, ( es. Atto o scrittura private ecc...) o attraverso richiesta di usucapione. Diversamente andranno ripristinati i luoghi.

Costi presunti:

docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

### **Conformità edilizia: da regolarizzare**

Per quello che riguarda lo stato di fatto e le pratiche edilizie presentate le differenze sono:

piano seminterrato nella cantina ci sono dei muretti bassi in più rispetto ai progetti

piano terra nella lavanderia c'è una nicchia in muratura, e l'altezza nel salone è ora 2,90 ml perchè controsoffittato rispetto ai 3.10 di progetto, il box è stato accorciato creando un locale hobby (oggi adibito a palestra) provvisto anche di una nuova finestra che garantisce il rispetto dei R.A.I., la porta del bagno nella realtà è 70 cm di ampiezza a progetto era 80 cm

piano primo: tra cucina e pranzo ora c'è una porta e i muretti interni alla cucina non sono segnati precisamente, nella camera 3 la porta di ingresso è spostata piano sottotetto il muro che divide il locale principale con l'angolo servizi è più corto di come indicato. Attualmente il piano sottotetto viene utilizzato come appartamento, ma non è abitabile urbanisticamente.

Durante le ricerche delle pratiche edilizie presso il Comune a Rocchetta Ligure, e presso il Genio Civile di Alessandria non sono stati reperiti i cementi armati

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria con opera edili e verifica dei cementi armati

Costi presunti: professionista abilitato: € 1.200,00

verifica dei cementi armati : € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.200,00

**Conformità urbanistica: si**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'edificio è occupato solo al primo piano in forza di contratto di locazione non opponibile a terzi. L'ultimo piano (mansardato) è occupato dall'esecutato (erede). Si invitano gli interessati a prendere contatti con il Custode giudiziario per ulteriori informazioni

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC [avv.alicefalzoni@pec.it](mailto:avv.alicefalzoni@pec.it)**

**PREZZO BASE di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 157.500,00 (euro centocinquantesette milacinquecento//00)**

### **LOTTO 3**

Caserma - Piazza Regina Margherita n.12-13 – Rocchetta Ligure (AL)

il Lotto 3 si divide in due Corpi :

Il Corpo I° la Caserma

Il Corpo II° un terreno agricolo in via Umberto I che è stato "accorpato" all'edificio denominato corpo I per ragioni di vicinanza

L'immobile è una caserma nel centro di Rocchetta Ligure (AL), attualmente adibita a presidio locale dei Carabinieri. La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta da un piano (terra) dedicato agli uffici e da due appartamenti per il personale, con scala interna di collegamento, locale caldaia, androne carrabile per accesso al cortile retrostante oltre due box posizionati nel cortile, un giardino pertinenziale, e un magazzino limitrofo alla palazzina.

#### DATI CATASTALI

Corpo I°: Caserma p.zza R. Margherita n.12-13

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 55, qualità Ente urbano, superficie catastale 350 mq
- sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 388, qualità Ente urbano, superficie catastale 810 mq
- foglio 2, particella 55, subalterno 4, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie To tale 135 mq - Totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 340,80
- foglio 2, particella 55, subalterno 5, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie To tale 137 mq - Totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 340,86
- foglio 2, particella 55, subalterno 6, indirizzo piazza Regina Margherita 12-13, piano 2, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani , superficie To tale 131 mq - Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 340,86
- foglio 2, particella 57, subalterno 7, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, superficie Totale 33 mq, rendita € 20,19
- foglio 2, particella 388, subalterno 1, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq , rendita € 42,97
- foglio 2, particella 388, subalterno 2, indirizzo piazza Regina Margherita, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 31 mq , rendita € 42,97

**Conformità catastale:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa del fg 2 alla part 55 risulta verso il cortile interno che il fabbricato ha un grosso dente vicino al passaggio carraio Nella realtà vi è un dente di piccole dimensioni.

Dal confronto con la planimetria catastale delle singole unità e lo stato di fatto risultano queste differenze:

#### PALAZZINA

fg 2 part 55 sub 4 piano terra manca una nicchia nell'ingresso il locale sgombero forma un dente in corridoio, nel sottoscala c'è un gradino

fg 2 part 55 sub 5 piano primo si segnala solo la mancanza a disegno della canna fumaria esterna vicino alla scala e l'altezza interna è di h=3.00 m non di 3.10 m

fg 2 part 55 sub 6 piano secondo si segnala solo la mancanza a disegno della canna fumaria esterna vicino alla scala e l'altezza interna è di h=2.80 m non riportata in planimetria

Le tre unità sono accatastate A2 (abitazione di tipo civile). Nella realtà però a piano terra ci sono gli uffici veri e propri del presidio dei Carabinieri e le due unità sovrastanti sono utilizzate come abitazioni dai Carabinieri. In oltre le pratiche edilizie, come vedremo a breve, sono state assentite come caserma.

#### BOX

Fg 2 part 388 sub 1 e 2 non si riscontrano differenze

#### MAGAZZINO

Fg 2 part 57 sub 7 manca una nicchia

Regolarizzabili mediante:

dofta, e tipo mappale da rettificare

Descrizione delle opere da sanare: l'estratto di mappa va rettificato, cambiato il classamento e

---

rettificante le planimetrie come descritto nelle irregolarità

Costi presunti:

docfa, estratto mappa e cambio categoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Ci sono alcune irregolarità edilizie (sulle quale si rimanda alla perizia)

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Costi presunti: professionista incaricato, oneri e diritti, atto di asseverazione urbanistica : € 5.000,00

Oneri Totali presunti: € 5.000,00

**Corpo II°:** Terreno via Umberto I

**Categoria:** agricolo

- sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 20, qualità seminativo ir- riguo, classe 2, superficie catastale mq, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,74

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

la Caserma p.zza R. Margherita n.12-13 (Corpo I) è occupata dai Carabinieri (stazione locale), con contratto di locazione opponibile a terzi. Si invitano gli interessati a prendere contatti con il Custode giudiziario per ulteriori informazioni

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it**

**PREZZO BASE di € 142.500,00 (euro centoquarantaduecinquecento//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 106.875,00 (euro centoseimilaottocentosestantacinque//00)**

#### **LOTTO 4**

Terreni agricoli in Sant'Ambrogio.

**Nb** Un parte della particella 185 è edificabile come zona B2

I terreni oggetto di esecuzione sono quattro particelle delle quali due si trovano limitrofe della frazione di Sant'Ambrogio (part 185 e 227) e due seguendo la strada vicinale di Sant' Ambrogio , prendendo poi la strada vicinale della costa , a circa 500 m dalla frazione abitata di Sant' Ambrogio

#### **DATI CATASTALI**

##### **Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 185, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5590, reddito dominicale: € 11,55, reddito agrario € 17,32
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 227, qua-lità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 4,52
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 142, qua-lità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1930, reddito dominicale: € 1,50, reddito agrario: € 0,40
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 10, particella 143, qua-lità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4980, reddito dominicale: € 6,43, reddito agrario: € 9,00

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel fg 10 part 185 nella realtà gli edifici limitrofi identificati a catasto fabbricati con fg 10 part 211,212,210 hanno ognuno un piccolo giardino personale su retro, ricavato della particella 185. Questa acquisizione non è riscontrata in nessun atto di conservatoria o nelle pratiche edilizie del Comune di Rocchetta ligure. (Vedasi anche l'atto notarile del 20-04-2016 notaio Bailo rep 128384 atti n. 23476 trascritto a Novi Ligure il 03-05-2016 RG 1667 RP 1257). L'estratto di mappa riporta la situazione di diritto, non quella reale.

Stato di manutenzione generale: discreto

Superficie complessiva di circa mq. 14.690,00

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato: da un agricoltore di cui non è stato possibile reperire il nominativo, il quale conduce la part 185 e 143 (parte) senza alcun titolo. Non opponibile alla procedura.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC [avv.alicefalzoni@pec.it](mailto:avv.alicefalzoni@pec.it)**

**PREZZO BASE di € 12.750,00 (euro dodicimilasettecentocinquanta//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.562,50 (euro novemilacinquecentosessantadue//50)**

### **LOTTO 5**

Terreni agricoli lato sinistro torrente Sisola

#### **DATI CATASTALI**

#### **Identificato al catasto Terreni**

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 3, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1700, reddito dominicale: € 0.53, reddito agrario: € 0.26
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 18, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 10940, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 1.70
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 32, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 9650, reddito dominicale: € 7.48, reddito agrario: € 1.99
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 33, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2430, reddito dominicale: € 3.14, reddito agrario: € 4.39
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 34, qualità pascolo cespoglio, classe u, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.02
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 1, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5580, reddito dominicale: € 1.73, reddito agrario: € 0.86
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 47, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 2150, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.22
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 48, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1730, reddito dominicale: € 1.34, reddito agrario: € 0.36
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 91, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 580, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.09

- 
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 92, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 1.95
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 93, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 98, qualità seminativo, cl asse 3, superficie catastale 3450, reddito dominicale: € 4.45, reddito agrario: € 6.24
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 105, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1660, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.26
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 106, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9030, reddito dominicale: € 11.66, reddito agrario: € 16.32
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 103, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.23
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 108, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1290, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20
  - sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 109, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1690, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 1.31

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 3, particella 111, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.03
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 6, particella 15, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.20

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Fg 1 part 33 e fg 3 part 92,98 sono accatastata come seminativo, mentre nella realtà è bosco e il fg 1 part 34 è accatastato come pascolo ma oggi è bosco

Il perito ha segnalato le differenze in catasto (con mod 26), a breve saranno aggiornate levisure.

Superficie complessiva di circa mq **57.820,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 con cadenza annuale opponibile alla procedura.

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it**

**PREZZO BASE di € 18.000,00 (euro diciottomila//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento//00))**

### **LOTTO 6**

Terreni agricoli lato destro torrenteSisola – Str. provinciale 145

i terreni sono tutti vicini e serviti dalla strada provinciale 145,

tranne uno che è in prossimità del cimitero

DATI CATASTALI

#### Identificato al catasto Terreni

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 57, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 5320, reddito dominicale: € 13.74, reddito agrario € 16.49
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: €1.48
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 112, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 930, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: €2.88
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 113, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5980, reddito dominicale: € 7.72, reddito agrario:€ 10.81
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 114, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 0.52
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 151, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: €0.01

- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 152, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4900, reddito dominicale: € 6.33, reddito agrario: € 8.86
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 154, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 0.41, reddito agrario: € 0.14
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 277, qualità seminativo e incolto produttivo, classe 3, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.55, reddito agrario: € 0.74
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 279, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2750, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 4.97
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 280, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1170, reddito dominicale: € 2.42, reddito agrario: € 3.63
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 281, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2460, reddito dominicale: € 6.35, reddito agrario: € 7.62
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 282, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1850, reddito dominicale: € 5.73, reddito agrario: € 6.21
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 284, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 3070, reddito dominicale: € 7.93, reddito agrario: € 9.51
- sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 4, particella 307, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 26400, reddito dominicale: € 20.45, reddito agrario: € 5.45

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Fg 4 part 154 è accatastata come pascolo, mentre nella realtà è bosco. Il perito ha segnalato la differenza in catasto (con mod 26), e sarà aggiornata la visura

Superficie complessiva di circa mq **60.220,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Occupato con contratto di locazione stipulato in data 24/07/2014 con cadenza annuale opponibile alla procedura.

Tipologia contratto: contratto fondi rustici, scadenza 31/12/2026

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it**

**PREZZO BASE di € 21.000,00 (euro ventunmila//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 15.750,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta//00))**

**Di seguito il CDU**





**COMUNE DI ROCCHETTA LIGURE**  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(Legge 28.02.1985 n. 47 art. 18)

Prot. n. 643/2019

**IL SINDACO**

Vista la richiesta in data 19/08/2019 Prot. n. 634/2019 dell'Arch. Giannini Veronica, residente in Travacò Siccomario (PV) Via Marconi n. 2, per il rilascio della certificazione urbanistica relativa agli immobili siti in questo Comune e contraddistinti a catasto:

FOGLIO	MAPPALI
1	3-18-32-33-34-46
2	20-55-145-204-327-388
3	47-48-91-92-93-98-105-106-107-108-109-111
4	57-111-112-113-114-151-152-154-277-279-280-281-282-284-307
6	15
10	142-143-185-227

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate di cui al vigente P.R.G.I. approvato con provvedimento n. 4 C.C. del 26.02.1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Splintì n. 8 in data 22.05.1992, la variante parziale ai sensi art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 adottata in data 28/06/2002 con deliberazione di Consiglio n. 6;

Visto l'art. 18, comma terzo, della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.

**CERTIFICA**

che gli immobili sottocolocati hanno nel P.R.G.I. vigente la seguente destinazione di zona:

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE URBANISTICA
1	3-18-32-33-34-46	Aree agricole "E"
3	47-48-91-92-93-98-105-106-107-108-109-111	<u>Vincoli:</u> L.R. 45/89 - Vincolo idrogeologico S.I.C. Rete Natura 2000 IT1180009 "Strette della Val Borbera"
6	15	

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE URBANISTICA
2	20	Aree intercluse e marginali utilizzate per attività agricole da salvaguardare per futura espansione urbana "EC"  <u>Vincoli:</u> D.L. 42/2004 art 142 lett. c (Fascia di 150 m da fiumi e torrenti)

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE URBANISTICA
2	55	Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (c - interesse comune)

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE URBANISTICA
2	145	Aree e nuclei minori di interesse ambientale o documentario "A2"

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE URBANISTICA
2	204	Aree edificate "B2"
2	327	Strada
2	388	Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (c - interesse comune) per 405 m <sup>2</sup> circa Aree di completamento "C" per 405 m <sup>2</sup> circa
4	57-154	Aree agricole "E"
10	142-143-227	<u>Vincoli:</u> L.R. 45/89 - Vincolo idrogeologico
4	111-112-113-114-151-152-277-279-280-281-282-284-307	Aree agricole "E" <u>Vincoli:</u> L.R. 45/89 - Vincolo idrogeologico D.L. 42/2004 art 142 lett. c (Fascia di 150 m da fiumi e torrenti)
10	185	Aree agricole "E" per 5050 m <sup>2</sup> circa Aree edificate "B2" per 540 m <sup>2</sup> circa <u>Vincoli:</u> L.R. 45/89 - Vincolo idrogeologico

Si dichiara l'insussistenza del vincolo di cui all'art 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 350

Rocchetta Ligure li, 20/08/2019



## FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti alle quali provvederà il Professionista Delegato l'udienza del giorno 19 gennaio 2022 ore 9:30. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente (18 gennaio 2022) con le modalità sotto indicate;

## FISSA

il rilancio minimo nella misura di

LOTTO 2 € 2.500,00 (DUEMILACINQUECENTO//)

LOTTO 3 € 1.500,00 (MILLECINQUECENTO//00)

LOTTO 4 € 150,00 (CENTOCINQUANTA//00)

LOTTO 5 € 250,00 (DUECENTOCENTO//00)

LOTTO 6 € 250,00 (DUECENTOCINQUANTA//00)

## DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche che tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** 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 avvenuto

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 ed 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 mail: [avv.alicefalzoni@pec.it](mailto:avv.alicefalzoni@pec.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 ho 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 alla procedura (coordinate IBAN **IT 14 Z 02008 10400 000105769081** 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 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;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà 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 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine,

la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, per una sola volta di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno 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 accompagna 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; o 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) 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 la 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 vizio 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, si fa rinvio alla perizia. 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 DM. 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 il professionista delegato. 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 il professionista delegato 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.it](http://www.tribunale.alessandria.it) nonché sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it) - e-bay annunci - seconda mano - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) - [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) - [www.immobiliari.it](http://www.immobiliari.it), [venditegiudiziarieitalia.it](http://venditegiudiziarieitalia.it) , su applicazione gratuita per Android e IOS Servizio GPS Aste – Rivista Aste Giudiziarie – Free Press e Servizio Posta Target.

Alessandria, lì 8 ttobre 2021

Il Professionista Delegato  
Avv. Alice Falzoni

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alice Falzoni', written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the left.