



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Federica Borgoglio, nominata Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data 17 gennaio 2024 dal G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 210/2022 R.G. Es. Imm.:
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1:

Unità immobiliare ad uso residenziale e unità immobiliare a uso portico site in Comune di Sale (AL), Via Alessandria n° 79.

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da un corpo in cattivo stato di conservazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e adiacente porzione e destinazione accessori parzialmente crollata e di porzione di fabbricato a destinazione portico da terra a tetto in stato di degrado tale da non consentirne l'utilizzo (il tetto e parte delle strutture in elevazione sono crollati, sono visibili le macerie e i resti delle strutture verticali).

Gli immobili risultano essere liberi.

Dati Catastali:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sale (AL) al:

- foglio 13, particella 503, subalterno 4, Categoria A/4, classe 2, consistenza 7, superficie 164, rendita € 285,60;
- foglio 13, particella 503, subalterno 3, Categoria C/2, classe 1, consistenza 51, superficie 56, rendita € 65,85.

Spese condominiali: nessuna.

Conformità catastale:

- Sub. 4: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto parte dell'unità immobiliare è in stato di forte degrado con tetto, solai di interpiano e porzioni di strutture in elevazione crollati e dovrà essere demolita. La restante porzione risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma i lavori eseguiti non sono stati legittimati da un titolo abilitativo in quanto, la DIA presentata è stata archiviata su richiesta del progettista e D.L., risulta inoltre riportato un ampliamento, effettivamente realizzato, che dovrà però essere demolito in quanto non autorizzato.

L'irregolarità riguarda sia le planimetrie del Catasto fabbricati sia la sagoma del fabbricato sulla mappa del Catasto Terreni perciò sarà necessario redigere un Tipo mappale per demolizione parziale.

Per regolarizzare la rappresentazione catastale (previa regolarizzazione edilizia) dovrà essere presentata una denuncia di variazione al Catasto fabbricati per demolizione con la quale si costituirà l'unità immobiliare che manterrà la categoria A/4 ed identificherà la porzione che, se pur in cattivo stato di manutenzione, si è conservata.

Regolarizzabile mediante: Denuncia di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Sagoma fabbricato e planimetria unità immobiliare identificata al sub 4.

Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità catastale.

- Sub. 3: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3 risulta parzialmente crollata si sono conservate soltanto porzioni di struttura in elevazione e il tetto è completamente crollato. Le strutture in elevazioni dovranno essere demolite.

Perciò dovrà essere presentata una denuncia di variazione che riguarderà entrambe le unità immobiliari al fine di aggiornare la mappa del catasto terreni e sopprimere l'unità immobiliare identificata al sub 3 per demolizione totale.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione totale unità immobiliare.

Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia:

- Sub. 4: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

Lavori di manutenzione straordinaria, modifiche interne e agli impianti.

La DIA n. 238 del 07/09/2006 in seguito alla richiesta di archiviazione risulta annullata perciò non esiste titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa. Tali lavori risultano parzialmente eseguiti si rende perciò necessaria la sanatoria delle opere eseguite.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Ampliamento sagoma fabbricato.

Si è riscontrata la costruzione del locale caldaia in ampliamento, rispetto alla sagoma del fabbricato risultante dagli elaborati grafici di cui alla DIA n. 238 del 07/09/2006. Il C.T.U. ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi ante intervento.

Regolarizzabili mediante: Demolizione ampliamento

Capanno in legno.

Nel giardino, tra il fabbricato esistente e la strada, è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, un capanno in legno che risulta non sanabile sia dal punto di vista strutturale sia urbanisticamente in quanto ricade nella fascia di rispetto stradale che interessa la particella.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale

Porzione parzialmente crollata

La porzione destinata ad accessori indiretti dell'unità residenziale risulta priva di tetto e solai di interpiano sono presenti resti delle murature in elevazione al solo piano terreno.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale

Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità edilizia.

- Sub. 3: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

Il portico risulta parzialmente crollato.

Necessita di interventi di demolizione delle porzioni di strutture in elevazione ancora presenti in quanto soggette a progressivo deterioramento e al pericolo di ulteriori crolli.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità edilizia.

L'art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale al paragrafo 5) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI: prevede al punto 5 interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al comma 3 dell'articolo 25 LR56/77 e smi. Si rimanda spressamente alla perizia redatta dal C.T.U.

Conformità urbanistica:

- Sub. 4: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

Ampliamento sagoma fabbricato.

Si è riscontrata la costruzione del locale caldaia in ampliamento, rispetto alla sagoma del fabbricato risultante dagli elaborati grafici di cui alla DIA n. 238 del 07/09/2006. E' emerso che urbanisticamente tale ampliamento essendo un vano tecnico potrebbe essere sanato ma, senza effettuare prove sui materiali e una progettazione esecutiva non è possibile valutare la sanabilità sotto il profilo della normativa strutturale. In considerazione dell'incertezza relativa alla conformità della struttura alle normative vigenti si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi ante intervento.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Capanno in legno non autorizzato realizzato all'interno della fascia di rispetto di rispetto stradale.

Nel giardino, tra il fabbricato esistente e la strada, è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, un capanno in legno che risulta non sanabile sia dal punto di vista strutturale sia urbanisticamente in quanto ricade nella fascia di rispetto stradale che interessa la particella.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale per ripristino stato dei luoghi

Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità catastale.

– Sub. 3: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:

La porzione di immobile a destinazione portico, di evidente remota costruzione, soddisferebbe sostanzialmente il requisito di conformità urbanistica ma nello stato attuale necessita di interventi di demolizione ed eventualmente ricostruzione, con le limitazioni di cui al paragrafo 4 e 5 dell'Art. 22 delle Nda del PRG del Comune di Sale, relativamente ai soggetti che possono eseguire interventi di demolizione e ricostruzione.

I beni di cui al presente lotto sono meglio descritti nella relazione di stima da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, redatta dal Perito Geom. Alessandra Luccardi, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul complesso immobiliare oltre che le autorizzazioni edilizie ed eventuali difformità catastali e irregolarità edilizia-urbanistica.

Al PREZZO BASE - LOTTO 1 - di euro 11.531,25 (undicimilacinquantotrentuno/25); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA PARI A € 8.648,44 (ottomilaseicentoquarantotto/44).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la vendita il giorno **28 gennaio 2025, ore 10:30**, presso lo Studio del Professionista delegato dott.ssa Federica Borgoglio in Alessandria (AL), Corso Crimea n° 35.

Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (27 gennaio 2025)** presso lo studio del Professionista Delegato, dott.ssa Federica Borgoglio, in Alessandria (AL), corso Crimea n° 35, negli orari d'ufficio, dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 12:30 e dalle 14:30 alle 18:30.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno sopra indicato presso lo studio del Professionista Delegato, dott.ssa Federica Borgoglio, in Alessandria (AL), corso Crimea n° 35. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. 210/2022 – DOTT.SSA FEDERICA BORGOGGIO"** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) 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 presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare

all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); 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 presente;

- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. 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). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto

fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

6) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

7). il professionista delegato provvederà a:

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

8) 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/accreditato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; 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 di riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà versato sul conto corrente della Procedura.

- 9) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 10) 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.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni . Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, 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 o sui siti internet,

www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it-
www.canaleaste.it –www.tribunale.alessandria.it – portale delle vendite pub-
bliche, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio”.

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi al Custode-Professionista delegato:

Dott.ssa Federica Borgoglio, Corso Crimea n° 35, 15121 Alessandria, Tel. 0131 235994, indirizzo e-mail fborgoglio@cirielloqhe.it.

Alessandria, 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

