



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 54/2024

Il sottoscritto Avv. Carlo Ponassi, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 2/08/2024 vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 54/2024 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

a) In Comune di Albera Ligure, Loc. San Martino, Via Roma, 9.

Complesso immobiliare su due piani fuori terra realizzato negli anni '60 del '900, composto da: abitazione al piano primo e laboratorio/magazzino al piano terreno. La palazzina è disposta su due piani, affiancata sul lato destro guardando la facciata principale dando le spalle alla strada pubblica, da un corpo basso costituito da due strutture diverse affiancate e integrate tra loro: una parte di queste è costituita da un magazzino, mentre l'altra parte prospetta sulla corte lato strada fronte nord è costituita da un edificio in muratura in passato quello di negozio/esposizione.

Il piano superiore è accessibile da scala esterna scoperta, scala che conduce a un balcone che corre lungo la facciata est dello stabile e si unisce alla terrazza sopra al negozio. Da questo balcone si ha accesso all'appartamento che si trova al piano primo dell'immobile, appartamento composto da ingresso che disimpegna tre camere, una cucina e un bagno, ampio salone/portico chiuso uso tavernetta affacciato verso la balconata posta sulla facciata est un corridoio, un piccolo ambiente uso camera/ufficio, bagni ed infine un'uscita sul retro lato Sud direttamente al livello del terreno.

Una parte della palazzina è abusiva dovrà essere eliminata e riportata allo stato della concessione del 1976, che prevedeva la presenza di un ampio portico ma aperto e libero e non gli ambienti abitativi irregolarmente realizzati sfruttandone il tetto.

L'impianto di riscaldamento appare di tipo vetusto, abbandonato e non funzionante almeno da un decennio se non di più. Esso era costituito da termosifoni e tipo tradizionale collegati alla caldaia con tubazioni metalliche non coibentate e a vista nei locali magazzino sottostanti.

L'impianto elettrico, sottotraccia, appare di tipo ordinario per gli alloggi di quest'epoca ma anch'esso risulta abbandonato, chiaramente datato e non funzionante, risultando completamente da rivedere. Al piano terra era presente una linea elettrica di aspetto industriale, compatibile con le attività di oleificio che venivano svolte in questi locali ma anche questi impianti apparivano essere stati realizzati seguendo normative ormai superate. Inoltre, con riferimento a tutti gli impianti, si tenga conto che il tetto perde da molto tempo e nulla si può garantire sulla recuperabilità anche solo parziale di detti impianti.

Le condizioni generali sono pessime.

Il tutto risulta così catastalmente censito:

- foglio 2, particella 725, subalterno 3, Cat. A/2, Via Roma, Loc San Martino, Albera Ligure (AL), piano 1, consistenza 10 vani, rendita € 542,28;
- foglio 2, particella 725, subalterno 4, Cat. C/2 Via Roma 9/Bis Loc San Martino Albera Ligure (AL), piano T, consistenza 298 mq sup. catastale 351 mq catastale; rendita € 338,59;

Area cortilizia annessa:

- foglio 2 Particella 634, seminativo irriguo, Cons. 400 mq; RD 1,65 RA 1,65
- foglio 2 Particella 635, seminativo irriguo, Cons. 10 mq, RD € 0,04 RA € 0,04

Irregolarità catastali.

La perizia agli atti del giudizio esecutivo ha evidenziato le seguenti irregolarità catastali: errata raffigurazione delle scale esterne di accesso al piano superiore abitativo, ASSENZA dalla planimetria catastale del locale al piano terreno dotato di ampie vetrine affacciate sul cortile e copertura terrazzata, differente distribuzione interna dell'alloggio raffigurata in planimetria, rispetto a quella reale riscontrata sul posto. Le planimetrie catastali del 1979 riportano l'immobile dopo

l'esecuzione di un abuso edilizio (ampliamento sul retro abitazione piano primo, di cui nel seguito si dirà) e prima dell'intervento di realizzazione del portico sul davanti del magazzino, concessionato nel 1985 e poi abusivamente trasformato in locali chiusi.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

L'accatastamento dell'immobile dovrà essere rivisto mediante la presentazione di tipo mappale e pratica docfa, per un costo stimato pari ad euro 2.500,00 € oltre iva e contributi di legge.

Conformità edilizia e urbanistica.

La perizia non ha dichiarato la conformità urbanistica ed edilizia, per la presenza dei seguenti abusi:

- i) opere di ampliamento della parte abitativa, consistenti nella trasformazione del portico in abitazione;
- ii) l'appartamento, poi, presenta minori difformità edilizie, in quanto la tramezzatura della zona ingresso è risultata differente rispetto a quanto indicato nelle uniche planimetrie catastali esistenti, che, in mancanza dei disegni costruttivi originali, non risultati presenti negli archivi comunali, costituiscono il riferimento per lo stato di fatto dell'immobile;
- ii) l'edificio accessorio uso esposizione e negozio venne edificato in aderenza al magazzino, preesistente al 1967 che in tale frangente venne modificato al livello delle coperture, con rifacimento del tetto. Questa volta le opere vennero autorizzate con concessione edilizia del 30 aprile 1985 senza numero d'ordine. Tuttavia le stesse sono state chiaramente realizzate in maniera difforme rispetto a quanto concessionato. La prima differenza, di natura sostanziale, è che la parte autorizzata come portico risulta nei fatti un volume chiuso con vetrate, quindi in maniera abusiva e senza aver corrisposto i sicuramente dovuti oneri concessori, oltre a non aver sicuramente verificato la disponibilità sul lotto di residua cubatura edificabile. Pertanto tale edificio non può rimanere ad oggi nello stato in cui si trova, ma dovrà essere riportato allo stato di portico rimuovendo le vetrine e lasciandolo aperto. Inoltre le opere realizzate sono apparse comunque differenti da quanto concessionato per dimensione e forma delle bucatore, del numero e forma delle arcate, posizione di pareti e tramezzature. Lo spazio sotto la scala esterna a giorno di accesso al piano primo in quest'occasione fu chiuso per ricavarvi un bagno,

realizzato di fatto più piccolo del previsto, senza allargare la scala. Inoltre tra il magazzino ed il piano terra della palazzina su due piani non vengono indicate pareti che invece in loco risultavano presenti.

Presenza di amianto

Sia il tetto del portico che quello del magazzino appaiono essere stati realizzati con lastre in fibrocemento, poste in opera probabilmente all'atto della ristrutturazione concessionata nel 1985. Dette lastre appaiono superficialmente in stato di notevole degrado, portando la CTU a ritenere che un semplice intervento di incapsulamento/verniciatura non sia sufficiente ad inertizzare la loro pericolosità dovuta alla presenza di fibre di asbesto all'interno dell'impasto cementizio che le costituisce. Pertanto, ritenendo opportuno un approccio altamente prudenziale in merito, la scrivente ha valutato il costo di rimozione di tali lastre, bonifica dei luoghi e sostituzione delle stesse con lastre di nuovo tipo in fibrocemento ecologico.

La Ctu ha quantificato i costi per eliminare gli abusi e la rimozione dell'amianto in complessivi € 74.500,00 circa; detta somma è già stata detratta dal prezzo base d'asta.

L'immobile è libero.

b) Terreni agricoli siti in Cantalupo Ligure (AL)

Si tratta come di un insieme di terreni boschivi o seminativi che col tempo e l'abbandono sono tornati allo stato naturale. Essi sono ubicati ad una quota altimetrica compresa tra i 900 ed i 1000 mt, luoghi ove i terreni risultano praticamente incoltivabili a causa della mancanza di acqua per l'irrigazione delle colture. Essi in parte erano destinati a seminativo a grano o avena, oppure a foraggio. I boschi venivano utilizzati per raccogliere legna da ardere. Ad oggi, considerando non meno di un ventennio di abbandono, tutti i lotti in esame, risultano difficili da raggiungere e persino da individuare sul posto, anche se individuabili più facilmente in mappa catastale.

Il tutto risulta così catastalmente censito:

Fg. 10, part. 133, Pascolo cesp., classe 2, R.d. 0,29 R.a. 0,18, mq. 1.130;

Fg. 10, part. 134, Bosco ceduo, classe 2, R.d. 0,02, R.a. 0,01, mq. 25;

Fg. 10, part. 135, Seminativo, classe 4, R.d. 0,73, R.a.0,98, mq. 1.180;

Fg. 11, part. 37, Bosco ceduo, classe 3, R.d. 0,09, R.a. 0,04, mq. 280;

Fg. 11, part. 38, Seminativo, classe 4, R.d. 1,37, R.a. 1,83, mq. 2.210;

Fg. 11, part. 43, Bosco ceduo, classe 3, R.d. 0,03, R.a. 0,02, mq. 100;
Fg. 11, part. 142, Pascolo cespugliato, classe 2, R.d. 0,03, R.a. 0,02, mq. 120;
Fg. 11, part. 174, Bosco ceduo, classe 3, R.d. 1,45, R.a. 0,73, mq. 4.690;
Fg. 23, part. 231, Bosco ceduo, classe 2, R.d. 2,91, R.a. 0,78, mq. 3.760;
Fg. 23, part. 266, Pascolo cesp., classe 2, R.d. 2,90, R.a. 1,74, mq. 11.240;
Fg. 23, part. 321, Pascolo cesp., classe 2, R.d. 0,29, R.a. 0,17, mq. 1.120;
Fg. 30, part. 64, Bosco ceduo, classe 2, R.d. 1,87, R.a. 0,50, mq. 2.410;

al PREZZO BASE di € 94.142,63, valore di stima € 94.172,63;

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 70.606,97).

Rilancio minimo € 1.000,00

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **20/12/2024, ore 15,30** che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio del Professionista Delegato in Novi Ligure Via Pietro Isola n. 3 (tel. 0143/ 2773 - fax 0143/314669- e.mail carlo.ponassi@pdavvocati.com pec avvcarloponassi@cnfpec.it) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari: da lunedì a venerdì, negli orari 9:00-12:30 e 15:00-18:30.

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3. 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 all'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, indifferente, 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 **Avv. Carlo Ponassi Es. Imm. n. 54/2024** 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. Qua-

lora 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 fosse 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; 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;

- 6) 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 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. 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 del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.
- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) 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 a cura del custode giudiziario. 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.giustizia.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it** - **idealista.it** - **casa.it**.

Alessandria, li 27/08/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Ponassi

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of loops and a final vertical stroke, representing the name Carlo Ponassi.