

N. 205/2023 RG Es. Imm.  
G.E. Dott. Michele Delli Paoli



Studio Legale  
**Ponzano & Berello**  
Avv. Francesco Ponzano  
Avv. Barbara Berello  
Piazza Turati 5 - 15121 Alessandria  
Tel. 01311828615 Fax 0131440625  
segreteria@ponzanoberello.com

## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

### **BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Francesco Ponzano, nominato custode giudiziario con decreto 07/09/2023 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 09/10/2024 del G.E. Dott. Michele Delli Paoli, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 205/2023 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 (UNO)**

#### **Appartamento, cantina e box**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Via Trotti n. 33/41.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al piano primo di stabile condominiale, composto da tre locali più servizi, ripostiglio e due balconi, ad oggi utilizzato come ufficio, con cantina pertinenziale e ampio box; l'alloggio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, particella N. 5195, subalterno 33, indirizzo Via Trotti, scala unica, piano 1 e S2, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 632,66; l'autorimessa è censita al F. 268 N. 5195 sub. 5, Via Trotti, piano T, cat. C/6, cl. 7, consistenza 47 mq, rendita € 213,61;

CONFINI: Appartamento, da nord in senso orario: affaccio su cortile, altro appartamento, scala condominiale, affaccio cortile; Cantina da nord in senso orario: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio condominiale; box da nord in senso orario: locale ex immondizie, cortile comune, F. 268 N. 5354, F. 268 N. 1340;

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali. Appartamento: rispetto alla planimetria catastale in essere lo stato di fatto differisce per una diversa distribuzione planimetrica del bagno, che nella realtà è più ampio (a discapito della stanza limitrofa). Inoltre sono mutate le disposizioni di diverse porte interne. (Si segnala inoltre che attualmente l'immobile è utilizzato come ufficio); Cantina: la planimetria è conforme; Box: la planimetria è conforme tranne che per la mancanza di un pilastro, difformità secondaria. Regolarizzabili mediante Docfa per l'appartamento; descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna appartamento; Oneri Totali: € 450,00; Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie. Appartamento: Rispetto alla planimetria di progetto, lo stato di fatto differisce per una diversa distribuzione planimetrica del bagno, che nella realtà è più ampio (a discapito della stanza limitrofa). Inoltre sono mutate le disposizioni di diverse porte interne. Si segnala anche che attualmente l'immobile è utilizzato come ufficio. Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Le opere architettoniche di cui alla descrizione di cui sopra. Pratica professionista incaricato, oneri comunali e sanzione: € 3.000,00 Oneri Totali: € 3.000,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono allo stato occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 81.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 60.750,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00**

- - -

### **LOTTO 3 (TRE)**

#### **Appartamento e cantina**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Corso Monferrato n. 37.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al settimo e ultimo piano di stabile condominiale, composto da corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno ripostiglio e due balconi; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, particella N. 3903, subalterno 17, indirizzo Corso Monferrato 37, piano 7 e S1, cat. A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 418,33;

CONFINI: Appartamento: da nord in senso orario: vista su corso Monferrato, F 268 mapp 5155, vista su cortile interno, scala condominiale, altra proprietà; Cantina: da nord in senso orario altra proprietà, F. 268 N. 5155, terrapieno, altra proprietà, corridoio condominiale.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le differenze tra lo stato reale e la planimetria catastale sono la presenza di alcuni pilastri nella cantina. La planimetria catastale dell'appartamento indica come un'apertura tra il bagno e la cucina, che però deve essere solo un refuso grafico. Differenze minori. È

dichiarata la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie. Appartamento: rispetto alla pratica di variante del 02/02/1959, lo stato reale dell'appartamento comprende anche il soggiorno, il corridoio è più ampio, è presente il ripostiglio, e cucina e bagno hanno una diversa distribuzione. Anche il balcone verso il cortile è distribuito diversamente. Cantina: rispetto alla pratica di Costruzione nulla osta n. 927 del 1956, lo stato reale ha una distribuzione delle cantine diversa. Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Quelle riportate nel punto precedente. Cila in sanatoria, costi professionista, oneri comunali e sanzioni: € 3.000,00 Oneri Totali: € 3.000,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono allo stato occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 79.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 59.250,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00**

- - -

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

##### **Negozio**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Via Giuseppe Mazzini n. 34.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Negozio sito al piano terra di stabile condominiale, composto da locale negozio, corridoio, bagno, per una superficie complessiva lorda di 44,13 mq; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, particella N. 5046, subalterno 7, indirizzo Via Giuseppe Mazzini 14 piano T, cat. C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 621,30;

CONFINI: da nord in senso orario: scala condominio, F. 268 N. 5046 sub 8, Via Mazzini, F. 268 N. 5047

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: Rispetto alla planimetria catastale e lo stato reale le differenze consistono in quanto segue: nel negozio non sono indicati i gradini interni, e internamente non è visibile il pilastro vicino alla parete, anche il retro non è correttamente rappresentato nella distribuzione e nella posizione delle aperture e non è indicato il bagno. Anche la

posizione della scala condominiale è difforme. Inoltre nell'indirizzo il civico è indicato n. 14 a fronte dell'attuale n. 34. Regularizzabili mediante: Docfa Descrizione delle opere da sanare: Le modifiche di cui sopra indicate Docfa: € 450,00 Oneri Totali: € 450,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: Non sono state reperite pratiche riferite all'interno di questo immobile. Sulla base della planimetria catastale e lo stato reale, le differenze consistono in quanto segue: nel negozio non sono indicati i gradini interni, e internamente non è visibile il pilastro vicino alla parete, anche il retro non è correttamente rappresentato nella distribuzione e nella posizione delle aperture, e non è indicato il bagno. Anche la posizione della scala condominiale è difforme. Inoltre nell'indirizzo il civico è indicato n. 14 a fronte dell'attuale n. 34. Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: vedi descrizione irregolarità. costi professionista, oneri e sanzioni: € 3.000,00; Oneri Totali: € 3.000,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono allo stato liberi.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Il bene costituente il Lotto in esame viene venduto al **PREZZO BASE di € 27.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 20.250,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00**

- - -

### **LOTTO 7 (SETTE)**

#### **Appartamento e cantina (sub 22)**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al secondo nonché ultimo piano di stabile condominiale, mansardato, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno terrazzo; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 22, indirizzo Via del Progresso n. 86/E, piano S1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 38 mq, rendita € 232,41;

CONFINI: appartamento, da nord in senso orario scala condominiale, vista esterna, F. 200 N. 428 sub 6, F. 200 N. 428 sub 24; cantina, da nord in senso orario F. 200 n. 428 sub 23, corridoio condominiale, F. 200 N. 428 sub 4, terrapieno.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: Rispetto ai documenti presentati la distribuzione planimetrica presenta qualche differenza distributiva del bagno e camera. Ci sono delle differenze nelle altezze. Regularizzabili mediante: Docfa. Descrizione delle opere da sanare: Quanto indicato al punto precedente e a quanto indicato al capitolo Edilizia. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie. L'appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, ed essendoci alcune varianti distributive. Inoltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto. la Cantina riporta misure planimetriche leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre l'altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Regularizzabili mediante: Pratica di sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare. Come riferito dal perito, a seguito di colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, in fase interpretativa, con riferimento alla Legge Regione Piemonte n. 7 del 2022 e s.m.i. assume la possibilità di trovare la soluzione a quanto in oggetto, indicando un costo del 10% sul valore dell'immobile, da ritenersi solo orientativo. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo 3+3, scadenza 30/09/2026, stipulato in data 01/09/2023 con canone di euro 280,00 mensili, registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 02/10/2023 al n. 4963 serie 3T, non opponibile alla procedura.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 28.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 21.000,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00**

- - -

### **LOTTO 8 (OTTO)**

#### **Appartamento e cantina (sub 23)**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al secondo nonché ultimo piano di stabile condominiale,

mansardato, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno terrazzo; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 23, indirizzo Via del Progresso n. 86/E, piano S1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 40 mq, rendita € 232,41;

CONFINI: appartamento, da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 5, vista esterna, scala condominiale, F. 200 N. 428 sub 25; cantina, da nord in senso orario F. 200 n. 428 sub 24, corridoio condominiale, F. 200 N. 428 sub 22, terrapieno.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: Nell'appartamento rispetto alla planimetria catastale si presenta una distribuzione interna differente. Però la planimetria non indica le partizioni riferite alla delimitazione dei sottotetti non abitabili). Differenze anche nelle altezze. Regolarizzabili mediante: Docfa. Descrizione delle opere da sanare: Quanto indicato al punto precedente e le indicazioni al punto edilizia successivo. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: l'appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, ed essendoci alcune differenze nelle misure. In oltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto. Manca il rivestimento in piastrelle (o pittura lavabile) dietro il blocco cucina. Nella cantina risultano misure planimetriche leggermente diverse, mentre l'altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare. Come riferito dal perito, a seguito di colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, in fase interpretativa, con riferimento alla Legge Regione Piemonte n. 7 del 2022 e s.m.i. assume la possibilità di trovare la soluzione a quanto in oggetto, indicando un costo del 10% sul valore dell'immobile, da ritenersi solo orientativo. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia. È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo transitorio 1+1, prima scadenza 30/04/2024, stipulato in data 01/05/2023 con canone di euro 300,00 mensili, registrato ad Alessandria Agenzia Entrate il 21/07/2023 al n. 3722 serie 3T, opponibile alla procedura.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 26.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 19.500,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00**

- - -

## LOTTO 9 (NOVE)

### Appartamento e cantina (sub 24)

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al secondo nonché ultimo piano di stabile condominiale, mansardato, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 24, indirizzo Via del Progresso n. 86/E, piano S1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 47 mq, rendita € 232,41;

CONFINI: appartamento, da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 25, scala condominiale, F. 200 N. 428 sub 22, F. 200 N. 428 sub 6, vista esterna; cantina, da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 25, corridoio condominiale, F. 200 N. 428 sub 23, terrapieno.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentata la distribuzione planimetrica è in linea con lo stato di fatto. Ci sono delle differenze nelle altezze. Differenze minori. Salvo diversa indicazione per la pratica edilizia.

Nell'appartamento vi sono differenze per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, inoltre c'è qualche differenza nelle misure ma all'interno delle tolleranze. Inoltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto. nella Cantina le misure planimetriche sono leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre l'altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Regularizzabili mediante: Pratica in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare. Come riferito dal perito, a seguito di colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, in fase interpretativa, con riferimento alla Legge Regione Piemonte n. 7 del 2022 e s.m.i. assume la possibilità di trovare la soluzione a quanto in oggetto, indicando un costo del 10% sul valore dell'immobile, da ritenersi solo orientativo. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo 4+4, prima scadenza 31/01/2027, stipulato in data 06/02/2023, con canone di euro 320,00 mensili, registrato ad Alessandria Agenzia Entrate il 07/02/2023 al n. 749 serie 3T, opponibile alla procedura.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il

contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 28.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 21.000,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00**

- - -

### **LOTTO 10 (DIECI)**

#### **Appartamento e cantina (sub 25)**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Abitazione di tipo civile consistente in appartamento sito al secondo nonché ultimo piano di stabile condominiale, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno; l'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 25, indirizzo Via del Progresso n. 86/E, piano S1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 44 mq, rendita € 232,41;

CONFINI: appartamento, da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 5, F. 200 N. 428 sub 23, scala condominiale, F. 200 N. 428 sub 24, vista esterna; cantina, da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 17, F. 200 N. 428 sub 5, corridoio condominiale, F. 200 N. 428 sub 24, terrapieno.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentata la distribuzione planimetrica è in linea con lo stato di fatto. Ci sono delle differenze nelle altezze. Differenze minori. Salvo diversa indicazione per la pratica edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: l'appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda. Inoltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto; nella Cantina le misure planimetriche sono leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre l'altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare. Come riferito dal perito, a seguito di colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, in fase interpretativa, con riferimento alla Legge Regione Piemonte n. 7 del 2022 e s.m.i. assume la possibilità di trovare la soluzione a quanto in oggetto, indicando un costo del 10% sul valore dell'immobile, da ritenersi solo orientativo. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono liberi.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.



Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 30.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 22.500,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00**

- - -

### **LOTTO 11 (UNDICI)**

#### **Box (sub 15)**

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Autorimessa sita al piano interrato di stabile condominiale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 15, indirizzo Via del Progresso n. 86/E piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie totale 20 mq, rendita € 28,10;

CONFINI: da nord in senso orario F. 200 N. 428 sub 16, corsello, F. 200 N. 428 sub 14, corridoio condominiale.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: L'altezza interna dichiarata è differente dallo stato reale. Difformità minore.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: Rispetto al progetto approvato lo stato reale del Box ha misure planimetriche e dell'altezza diverse rispetto a quanto autorizzato. Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Quanto descritto precedentemente. CILA in sanatoria: € 2.000,00 Oneri Totali: € 2.000,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono liberi.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 9.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 6.750,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00

- - -

## LOTTO 12 (DODICI)

### Box (sub 18)

INDIRIZZO: Comune di Alessandria (AL), Frazione Spinetta Marengo, Via del Progresso n. 86 f.

NATURA DEL DIRITTO: intera piena proprietà

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Autorimessa sita al piano interrato di stabile condominiale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 200, particella N. 428, subalterno 18, indirizzo Via del Progresso n. 86/E piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie totale 19 mq, rendita € 28,10;

CONFINI: da nord in senso orario corsello, F. 200 N. 428 sub 19, F. 200 N. 498.

### CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA:

Come rilevato in perizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: rispetto ai documenti presentati l'altezza interna del box è differente rispetto allo stato reale, differenza minore.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: il Box ha misure planimetriche leggermente difformi ma all'interno delle tolleranze, mentre l'altezza è diversa rispetto a quanto autorizzato. Si segnala inoltre che a progetto era solo un posto auto coperto, quindi aperto sul corsello, mentre oggi è presente la basculante tipica del box. Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Quanto appena descritto, salvo particolari disposizioni dei Vigili del Fuoco. CILA in sanatoria: € 2.000,00, Oneri Totali: € 2.000,00. Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

È dichiarata la conformità urbanistica.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: I beni sono liberi.

Non risultano formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 17/08/2024 a firma Arch. Veronica Giannini, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

I beni costituenti il Lotto in esame vengono venduti al **PREZZO BASE di € 10.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 7.500,00**).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00

- - -

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti in relazione a ciascuno dei lotti sopra indicati

FISSA

l'udienza del giorno **28 GENNAIO 2025 ore 15:30** che si terrà avanti il sottoscritto

Professionista Delegato Avv. Francesco Ponzano presso il suo Studio in **Alessandria, Piazza Filippo Turati n. 5** (tel. +39 0131 1828615, indirizzo e-mail [segreteria@ponzanoberello.com](mailto:segreteria@ponzanoberello.com)).

Le offerte segrete dovranno essere presentate come sotto precisato entro le ore 12,30 del giorno precedente nei giorni e negli orari di apertura dello Studio del Professionista Delegato di cui sopra dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,30 e dalle 16,00 alle 18,30 previo appuntamento.

#### 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 12,30 del giorno 27 GENNAIO 2025** presso lo Studio del professionista delegato Avv. Francesco Ponzano in Alessandria, Piazza Filippo Turati n. 5. 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, con data e ora di consegna; 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, 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. PONZANO F. R.G.El 205/23"** 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 accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). 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, sin da ora, che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015 così come modificato dal D.M. 104/2021.

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 il saldo prezzo sul conto corrente della procedura e il professionista delegato provvederà a girarlo al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 con bonifico alle coordinate bancarie dal medesimo indicate.

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 l'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 nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala sin d'ora che nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento che non potrà essere sottoposto al GE in assenza di tale dichiarazione; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al GE per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio, come sotto riportato.

Le informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il custode professionista delegato Avv. Francesco Ponzano in Alessandria, Piazza Filippo Turati n. 5, tel 0131 1828615, fax 0131 440625, email [segreteria@ponzanoberello.com](mailto:segreteria@ponzanoberello.com), o sui siti internet dedicati [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.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it); nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Alessandria, li 14/10/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Ponzano

