

ORIGINALE
USO PUBBLICAZIONE

Studio legale avvocati
Anna M. Chiama e Matteo Taverna
FRIVA: 0227450061 - 0227453068
Via Verdi, 40 - 15121 Alessandria
Tel. 0131/261200 - 230342

G.E. Roberta Brera ES. imm. n. 198/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Anna M. Chiama, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti rispettivamente in data 13.09.2023 e 01.02.2024, vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Descrizione del bene. In Comune di Quargnento (AL), via D. Motta n. 13, piena proprietà di alloggio e di box auto - loc. sgombero. L'alloggio è situato al piano rialzato (1 f.t.) in fabbricato su due piani f.t. formato da quattro unità immobiliari e composto da: ingresso, cucina, angolo cottura, bagno, tre camere, balcone al piano rialzato; cantina al piano interrato. La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda autonomo. Superficie complessiva di circa mq 109. Stato di manutenzione generale: discreto.

Il box auto - loc. sgombero è sito nel basso fabbricato al piano terra. La superficie lorda è di circa 25 mq, l'ingresso avviene mediante portone a due ante dal mapp. 851 e basculante in metallo dal vicolo privato, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in muratura intonacata. Stato di manutenzione generale: scarso. Si rimanda in ogni caso alla perizia del geom. Mantelli del 04.12.2023 per maggiori dettagli.

Confini alloggio: sedime mapp.851, altra u.i.u., vano scala comune, sedime mapp. 851, altra u.i.u..

Confini box auto-loc. sgombero: mapp.888 sub.2, sedime mapp.851 a due lati, mapp.1006.

L'immobile è stato stimato dal perito in euro 60.865,00, e al netto delle decurtazioni meglio indicate nella perizia del 04.12.2023 euro 43.692,00.

Stato di possesso dell'immobile: occupato dai debitori e familiari, con titolo non opponibile alla procedura.

Dati catastali. Il tutto censito come segue:

- Catasto Fabbricati Comune Quargnento, foglio 25, particella 851, subalterno 1, indirizzo via Motta n. SNC, piano T-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq., rendita € 454,48;
- Catasto Fabbricati Comune Quargnento, foglio 25, particella 888, subalterno 1, indirizzo via Motta, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, superficie 25 mq., rendita € 29,28;

Il bene oggetto di vendita verrà trasferito privo di Attestato di prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05 e s.m.i. nonché privo delle dichiarazioni di conformità degli impianti previste dal D.M. 22.01.08 n. 37. Nessuna garanzia viene fornita in merito al rendimento energetico ed alla conformità degli impianti.

Circa l'esistenza di vincoli e/o servitù, si rimanda al paragrafo 5. pag. 6 della perizia del geom. Mantelli del 04.12.2023, che richiama il contenuto dell'atto Notaio Mussa del 30/05/1970 rep.41422/9052 trascritto in Alessandria il 25/06/1970 ai N.3974/3216 (allegato perizia).

Notizie sulla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica di cui agli artt. 46, 1°c, T.U. 380/2001, 40, 2°c, l. 47/1985 e 46, 5°c, T.U. 380/2001).

In relazione alla conformità catastale, per l'alloggio, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica cantina (finestra). Regularizzabili mediante: Variazione NCEU. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica planimetrica cantina (finestra). Non sono reperibili le planimetrie catastali NCEU storiche; per il box auto - loc. sgombero, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata destinazione d'uso catastale e modeste difformità dimensionali interne (da presentarsi in conformità alla DIA in sanatoria prot.4935 del 07/11/2007). Regularizzabili mediante: Variazione NCEU. Descrizione delle opere da sanare: variazione destinazione d'uso a box ed esatta rappresentazione grafica (da presentarsi in conformità alla DIA in sanatoria prot.4935 del 07/11/2007). Non sono reperibili le planimetrie catastali NCEU storiche.

Pratiche edilizie. Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dionigi Motta n.13. Licenza per costruire una casa a due piani fuori terra. Oggetto: nuova costruzione. Presentazione in data 18/04/1970. Rilascio in data 18/06/1970 al n. di prot. 48. Abitabilità/agibilità in data 25/03/1971 al n. di prot. 48.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: trasformazione riscaldamento da centralizzato ad autonomo senza titolo edilizio, tramezze piano cantina non indicate nella Licenza di Costruzione n.48 del 18/06/1970. Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: trasformazione riscaldamento da centralizzato ad autonomo senza titolo edilizio, tramezze piano cantina non indicate nella Licenza di Costruzione n.48 del 18/06/1970.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dionigi Motta n.13. Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria. Per lavori: Costruzione bassi fabbricati destinati a box auto e vani tecnici (magazzini e sgomberi) in sanatoria. Presentazione in data 07/11/2007 al n. di prot. 4935.

In ogni caso con l'avvertimento che l'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, oppure in caso di violazione della normativa urbanistica edilizia, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio precisato nella perizia del geom. Mantelli del 04.12.2023, consultabile sui siti internet citati in fondo al presente avviso e cui si rinvia.

I suddetti beni vengono posti in vendita al **PREZZO BASE** di **euro 24.600,00** come ridotto a seguito di precedenti esperimenti. **Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 18.450,00).**

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte, per sentire le parti, per la deliberazione sull'offerta, per l'eventuale gara tra più offerenti, e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e ss. c.p.c., l'udienza del giorno **13**

febbraio 2025, ore 15,30 che si terrà presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Avv. Anna M. Chiama, in Alessandria, via Verdi n. 40. Le offerte segrete in busta chiusa dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data sopra fissata per l'udienza, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 17,30.

FISSA

il rilancio minimo in aumento nella misura di € 250,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto munite di bollo da 16,00 euro ai sensi di legge dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data sopra fissata per l'udienza presso lo studio del delegato. L'offerta, unitamente all'assegno contenente la cauzione e agli eventuali allegati come sotto indicati, deve essere depositata in busta chiusa: sulla busta 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. Detta busta dovrà essere inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: su tale seconda busta esterna il Professionista Delegato ricevente annoterà: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome del Professionista 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 sotto-



scrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Il debitore non è ammesso ad offrire neanche per interposta persona. 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 minorenni, 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 muniti di procura speciale notarile possono presentare anche offerta per persona da nominare. Si avvisa l'offerente che dovrà presenziare all'udienza fissata per la vendita per assistere all'esame delle offerte e partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., nei modi di cui sopra;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, 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 e 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 l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo indifferentemente tra più lotti di beni simili (ad esempio box), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta, valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tale 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 trasfe-**



ribile intestato a "ESEC. IMM.RE R.G.E. 198/2023 – AVV. ANNA MARIA CHIAMA" 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. L'importo del 15% per la cauzione 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 effettuare una offerta inferiore al prezzo base (si ricorda che è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto 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 Delegato potrà 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 (si ricorda che 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 Professionista 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 partecipino alla gara, il bene, salvo il caso in cui ricorrano i presupposti per l'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 sia inferiore al valore dell'immobile stabilito 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. Analoghi rilanci sono stabiliti per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si



- proceda ad ulteriori esperimenti di vendita, prendendo come parametro per i rilanci il 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. Si avvisa che il termine per il versamento del prezzo non è soggetto a sospensione feriale ed il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine del bonifico. 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.
 - 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata salvo il maggior danno;
 - 8) alla presente 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.;
 - 9) ai sensi dell'art. 585, comma 4°, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 in materia di antiriciclaggio.

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, a titolo esemplificativo non tassativo, i costi per la regolarizzazione catastale o urbanistica, 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 determinazione del valore dei beni.

Per la destinazione urbanistica di eventuali terreni, 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, dispensa 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 verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli e trascrizioni di pignoramenti ai sensi di cui all'art. 586 c.p.c.. Eventuali iscrizioni o trascrizioni di cui sopra 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, salvo espresso esonero.

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

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.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio in Alessandria via Verdi 40 (tel. 0131/261200 - fax 0131/230342 – avvocati.chiamataverna@gmail.com – pec avvannachiamama@cnfpec.it), in orario di ufficio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse. L'orario di ufficio del Professionista Delegato è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 17,30. Il Sabato, la Domenica, le festività di legge ed il giorno prefestivo, lo studio rimarrà chiuso.

L'immobile è visionabile previo appuntamento col custode/delegato alla vendita.

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

Alessandria, lì 22 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Maria Chiama

