



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Roberta BRERA

Es. imm. n. 126/2023 + 259/2023 R.G.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Alberto Rossi, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 17/04/2024;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della suintestata esecuzione;

considerata la mancata presentazione di offerte per il precedente esperimento di vendita;

vista l'autorizzazione del G.E. in data 16/9/2024 a procedere alla fissazione di nuovo esperimento di vendita a prezzo base invariato;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA LA

VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

COMUNE DI ALESSANDRIA (AL), Frazione Valle San Bartolomeo, Via Falamera 60

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

piena proprietà per l'intero di un fabbricato (cat. A/3 – abitazione di tipo economico) in zona collinare, articolato su due corpi congiunti a “L”, di cui una porzione ad uso abitativo ed una rustica quale ex-rurale, disposto su 2 piani f.t. e uno interrato, ove l'abitazione ha una scala interna lignea a doppia rampa, mentre per la parte ex rurale l'accesso al p.1° si esegue mediante scala esterna amovibile; è presente piccola cantina in piano interrato, non raggiungibile per il crollo della scala di discesa. Detto fabbricato è composto da: al p.t. ingresso, cucina, soggiorno, scala accesso a piano sup.; nel corpo rustico, disimpegno, locale ex cucina, un bagno, locale centrale termica, due locali di deposito; un locale in corpo esterno da demolire in quanto non condonabile; al p. 1°, 3 camere, un bagno, ex-fienile in corpo rustico; al p.interrato, piccola cantina. Unitamente

al fabbricato, vengono posti in vendita due appezzamenti di terreno agricolo, ad esso contigui e dei quali una porzione è di fatto adibita a pertinenza di quest'ultimo, attualmente incolti e in stato di abbandono. L'accesso al lotto dalla via comunale avviene attraverso strada sterrata privata (proprietà di terzi) la quale risulterebbe gravata da servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo a favore del compendio posto in vendita.

Superficie: mq 339 circa il fabbricato; mq 4988 circa i terreni.

-----o0o-----

Stato di manutenzione generale: mediocre, sia per il fabbricato che per i terreni, incolti e in stato di abbandono.

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU ha rilevato che la parte abitativa è - internamente - discretamente rifinita, con soffittature anche in cartongesso e nuove pavimentazioni e che il bagno al primo piano è fornito di box doccia e vasca idromassaggio, i quali - tuttavia - in quanto "modulari" (monoblocchi), possono essere considerati accessori amovibili e asportabili dall'esecutato (il box doccia è già stato prelevato dal proprietario a seguito di sgombero coattivo). Il CTU ha, anche, segnalato che il fabbricato, per le caratteristiche costruttive delle fondazioni di inizio Novecento, in tutto il suo complesso risente di fessurazioni alla struttura muraria, sia interna che esterna, dovuta alla condizione orografica collinare sempre soggetta a "movimentazioni" del terreno, contrastabili con un'onerosa opera di palificazione. Il perito ha precisato che, all'epoca del sopralluogo, non si rilevavano criticità statiche, a meno di sviluppi non prevedibili.

Identificativi catastali e classamento:

CORPO A - FABBRICATO:

NCEU del Comune di Alessandria: foglio 16, particella 193, subalterno 2, z.c. 2, categoria A/3, classe U, consistenza vani 10.5, superficie catastale Totale: 273 m²; Totale escluse aree scoperte: 251 m²; rendita € 623,62, indirizzo: Via Falamera n. 60, piano S1-T-1;

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987, variazione del 13/01/1984 in atti dal 14/10/1987 (n. 178/1984), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, variazione d'ufficio in atti dal 14/12/1995 variazione toponomastica, voltura d'ufficio del 18/06/1997 in atti dal 18/06/1997 rettifica intestazione (n. 6008.1/1997),

variazione del 24/10/2011 pratica n. AL0338234 in atti dal 24/10/2011 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79097.1/2011), variazione nel classamento del 24/10/2012 pratica n. AL0307566 in atti dal 24/10/2012 variazione di classamento (n. 30161.1/2012), variazione del 04/05/2015 pratica n. AL0101256 in atti dal 04/05/2015 RSU (n. 46675.1/2015), variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del 08/11/2018 pratica n. AL0116603 in atti dal 08/11/2018 demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19783.1/2018), variazione nel classamento del 08/11/2019 pratica n. AL0113559 in atti dal 08/11/2019 variazione di classamento (n. 25421.1/2019).

L'immobile (sedime) è, altresì, censito al NCT del Comune di Alessandria, foglio 16, particella 193, ente urbano, mq 496, senza reddito.

TERRENI:

CORPO B - NCT del Comune di Alessandria: foglio 16, particella 454, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4484, R.D. € 27,79, R.A. € 26,63;

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984, FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 2884), Tipo Mappale del 21/10/2011 pratica n. AL0335599 in atti dal 21/10/2011 presentato il 20/10/2011 (n. 335599.1/2011).

CORPO C - NCT del Comune di Alessandria: foglio 16, particella 345, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 504, R.D. € 3,12, R.A. € 2,99;

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984, FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 37587).

Confini:

Per il fabbricato (corpo A): su tutti i lati, mapp. 454 stesso foglio;

Per i terreni: al MAPP. 454 (corpo B), da nord, mapp.li 166, 345 e 195 stesso foglio, strada vicinale dei Balonzi; al MAPP. 345 (corpo C), da nord, mapp. 166, 195 e 454 stesso foglio;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Certificazione energetica

Con riferimento alla normativa di cui al D. Lgs. 311/2006 nonché della L.R. Piemonte n. 13 del 28/05/07, il CTU ha segnalato la mancanza dell'attestato di prestazione energetica (“non presente”).

Documentazione ex D.M. 22.01.2008 n. 37

Con riferimento alla normativa di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico, il CTU ha dichiarato quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO:

Esiste impianto elettrico: SI

RISCALDAMENTO:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: SI (a seguito di sgombero coattivo e asportazione degli elettrodomestici, residua solo la rete alimentazione e condutture gas refrigerante)

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

IMPIANTO ANTINCENDIO:

Esiste impianto antincendio: NO

ASCENSORI, MONTACARICHI E CARRI PONTE:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: NO

Esistenza carri ponte: NO

SCARICHI:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: NO

Stato e titolo di occupazione:

L'immobile è occupato da beni mobili abbandonati dal debitore a seguito di liberazione coattiva, che verranno sgombrati a seguito dell'aggiudicazione; si vende come libero.

SPESE DI GESTIONE

FABBRICATO (corpo A)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento (alla data della perizia): non indicate

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente (allegato in copia ad atto di provenienza del 2018).

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato.

TERRENI (corpi B e C)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento (alla data della perizia): non indicate

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato.

INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE

Conformità catastale:

FABBRICATO (corpo A)

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: mancata corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA PER VARIAZIONE.

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione e aperture interne al fabbricato.

Descrizione delle pratiche:

variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità catastale.

TERRENI (corpi B e C)

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

Pratiche edilizie:

Il CTU ha riferito che, secondo quanto comunicato dal tecnico dell'Ufficio competente, non sono presenti pratiche di richieste autorizzative comunali, per cui non sussiste una base iniziale giustificata. Il perito fa, quindi, riferimento alle situazioni catastali recuperate.

Conformità edilizia:

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- *Corpo avanzato in muratura.*

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE

Descrizione delle opere da sanare:

Locale al solo piano terreno, in precaria condizione statica, edificato in ampliamento dell'esistente locale ricovero.

Opere di demolizione e smaltimento: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

- *Tramezzature e trasformazione di destinazione di locale ad uso ricovero in vani ad uso abitativo e/o di servizio.*

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE

Descrizione delle opere da sanare:

Recupero dell'ambiente iniziale, da destinare a locale ricovero in quanto l'altezza (H = 2.35 mt.) non permette la trasformazione ad uso abitativo.

Opere di demolizione e smaltimento: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

- *Modifica della tramezzatura interna.*

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Alessandria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni

S.C.I.A. in sanatoria: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Note: Il CTU ha riferito che, secondo quanto comunicato dal tecnico dell'Ufficio competente, non sono presenti pratiche di richieste autorizzative comunali, per cui non sus-

siste una base iniziale giustificata. Il perito fa, quindi, riferimento alle situazioni catastali recuperate.

Note generali sulla conformità: Il CTU ha ravvisato difformità (per presenza di opere/porzioni non autorizzate e non sanabili) tra la planimetria catastale allegata all'atto di provenienza a favore della parte eseguita e lo stato di fatto del fabbricato rilevato in sede di sopralluogo, che invece appare quasi totalmente rappresentato in un precedente accatastamento. Il Tecnico segnala, pertanto, che per regolarizzare la situazione, occorrerà demolire le opere/porzioni abusive e procedere a successiva, esatta, rappresentazione catastale. SI RINVIA ALLE PAGG. 11 E 12 DELLA RELAZIONE DI CTU.

Conformità urbanistica:

Corpo A - FABBRICATO DI TIPO ECONOMICO [A3]

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche

Zona omogenea: Individuazione di edifici esistenti in aree agricole ad uso extragricolo – aree per attività agricole.

Norme tecniche di attuazione: Art. 47 - 45 delle NTdA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0.02 mc/mq.

Rapporto di copertura: 60 %

Altezza massima ammessa: 6,50 mt.

Residua potenzialità edificatoria: SI

Se si, quanto: 20 % <

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

Corpi B e C - TERRENI AGRICOLI

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche

Zona omogenea: aree per attività agricole.

Norme tecniche di attuazione: Art. 45 delle NTdA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0.02 mc/mq.

Rapporto di copertura: 60 %

Altezza massima ammessa: 6,50 mt.

Residua potenzialità edificatoria: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Note: come si evince da CDU acquisito dal tecnico (N. 25852//BM del 04/04/2024), la zona in cui ricadono il fabbricato e i terreni è compresa nelle “Aree destinate alle attività agricole di cui all’art. 45 delle N.T.A. ed è inoltre soggetta a “Prescrizioni geologiche – area di collina classe II b di cui all’art. 51 delle N.T.A.” (100%).

Per quanto sopra, il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

Per le irregolarità edilizie eventualmente riscontrate dal CTU o per le altre irregolarità eventualmente individuate in seguito, l’aggiudicatario potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all’art. 46, 5° TU D.P.R. 6/6/01, n. 380 e dall’art. 40, 6° c. L. 28/2/85, n. 47, ove ne ricorrano i presupposti e comunque nei termini ivi previsti.

L’immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Geom. Roberto Guerra) ed eventuali integrazioni, agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda totalmente ad ogni effetto ed anche per un’esatta individuazione dell’immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

VALORE DI STIMA DEL CTU: € 70.237,24

**PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 70.240,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 52.680,00);
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00;**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13 FEBBRAIO 2025, ore 15.30**, che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle 15.30 alle 19.00 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (previo appuntamento);

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato. 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 e sue eventuali integrazioni;
 - l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle **agevolazioni fiscali** previste dalla legge;
 - 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**

“Esec. Imm.re RG n. 126/2023 – Avv. Rossi Alberto” 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 sia 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 quanto più sopra stabilito.

Nel caso di proceda ad ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato, verrà indicato preventivamente l'importo dell'offerta in aumento.

- 6) **Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà indicato - in via presuntiva e salvo conguaglio – dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale), 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, sarà compito del Professionista Delegato versare all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione,**

salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura.

- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 7bis) Nello stesso termine previsto al punto 6) per il versamento del saldo prezzo/anticipo spese di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, con dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci; il mancato assolvimento dell'obbligo di rendere l'anzidetta dichiarazione costituisce causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice;
- 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 doman-

da di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 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, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. 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 sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o **sui siti internet autorizzati** **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it** - **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali** **www.casa.it** - **www.idealista.it** ed anche presso il professionista delegato e custode avv. **Alberto Rossi** (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 – email: rossi.albert@libero.it - P.E.C.: avvalbertorossial@cnfpec.it), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: rossi.albert@libero.it).

Alessandria, lì 30 ottobre 2024

Il professionista delegato (Avv. Alberto Rossi)