



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Esec. Imm. n. 05/2024 R.G.E.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Marco Dino Ferrari, nominato Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data 13.11.2024 dal G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco e già nominato Custode;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 05/2024 RG. Es. Imm.;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

COMUNE: Alessandria (AL), Via Lumelli 17;

NATURA: Alloggio di civile abitazione e locale di sgombero, ubicata all'interno di fabbricato condominiale al piano secondo e terzo (3° e 4° fuori terra),

DESCRIZIONE CATASTALE:

NCEU del Comune di Alessandria come segue:

Foglio 268, particella 4695, subalterno 64, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Lumelli 17, piano 2-3, rendita Euro 218,46;

COERENZE

L'unità immobiliare confina:

-a Nord con terrazzo di pertinenza, ad Est con il mappale 1515, a Sud con il vuoto su Via Lumelli e altra U.I.U., ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale e altra U.I.U.

Il locale sottotetto (ubicato al piano terzo – quarto fuori terra) confina: a Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a Sud con il vuoto su Via Lumelli, ad Ovest con altra U.I.U.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione antecedente al 1967. L'edificio condominiale è elevato a tre piani f.t. oltre a sottotetto e ad un piano interrato, il tutto adibito in gran parte a destinazione residenziale.

Il piano terreno è in parte adibito a locali commerciali.

Completa l'edificio condominiale un piano interrato adibito a locali pertinenziali delle singole unità immobiliari (cantine).

Le caratteristiche del condominio e dei locali condominiali denotano una qualità sicuramente di buon pregio estetico e funzionale nonostante l'edificazione del condominio sia sicuramente datata e antecedente al 1967, con interventi successivi di modifica e di variazione. La manutenzione non è ottimale, soprattutto per la parte interna cortile, che necessita di revisione.

L'unità immobiliare si trova al piano 2° (3° f.t.) e ha inoltre un vano sottotetto del civico 17 di Via Lumelli.

L'unità immobiliare al piano secondo è costituita da: un ingresso su cucina, un vano tinello, una camera, un disimpegno, due ripostigli, un bagno, un vano scala (a chiocciola), un balcone, un vano accessorio (abuso edilizio) su ampio terrazzo.

Si precisa che **nell'attualità l'alloggio è collegato con una scala a chiocciola interna a una camera e un bagno siti al piano sottotetto su area di altra proprietà e non pignorati; locali che con relativi impianti dovranno essere separati a cura e spese dall'aggiudicatario come descritto in perizia.**

**Alla proprietà è assegnato un locale di sgombero al piano sottotetto non delimitato da muri e/o partizioni che attualmente risulta libero con accatastati materiali vari.**

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto riferisce che l'unità immobiliare risulta in parte differente da quanto descritto nelle planimetrie catastali e anche da quanto raffigurato nelle tavole grafiche estratte presso gli Uffici dell'archivio del Comune di Alessandria:

- al piano secondo, adiacente all'alloggio, risulta costruito un vano ricavato sul terrazzo con relativa pensilina di copertura che costituisce un ampliamento dell'unità immobiliare non raffigurato e non autorizzato da nessuno strumento urbanistico.

L'esperto NON dichiara la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto riferisce che non ha reperito presso l'Ufficio del Comune di Alessandria pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima.

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

**-appropriazione di una porzione di sottotetto che non fa parte dell'unità immobiliare, ma di fatto ne è diventata porzione, tuttavia senza alcun titolo.**

Il piano sottotetto, direttamente collegato all'unità immobiliare da una scala a chiocciola interna, infatti, non è di proprietà di parte debitrice bensì di un altro soggetto, estraneo alla procedura in epigrafe.

L'esperto riferisce che occorre: **rimuovere la scala a chiocciola, richiudere il foro di accesso sul solaio e procedere con il distacco degli impianti che ad oggi sono collegati per entrambi i piani.**

L'esperto riferisce ancora che la realizzazione di un vano con accesso diretto dal terrazzo è avvenuta in assenza di titolo abilitativo; il vano non è raffigurato in planimetria catastale, non è sanabile; pertanto, occorre demolirlo e ripristinare la situazione originaria.

Le opere sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia con rimozione degli abusi.

Il perito, anche in accordo con il G.E., ha stimato quelle che possono essere le valutazioni degli interventi da effettuarsi per la divisione degli impianti del locale sottotetto dal resto dell'abitazione (acqua e luce principalmente) e le spese di demolizione del locale posizionato sul terrazzo che vengono così indicate:

-Sanatorie edilizie: Euro 1.500,00

- Distacco impianti e rimozione struttura su terrazzo: Euro 10.000,00

Oneri Totali: Euro 11.500,00

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'esperto dichiara la conformità urbanistica.

**L'immobile, in quanto di interesse storico - artistico, è vincolato ai sensi della L.1089 del 01/06/1939, come risulta dalla dichiarazione del Ministero della Pubblica Istruzione in data 21/06/1951, notificata alla proprietà in data 30/06/1951, trascritta ad Alessandria in data 05/09/1951 al Volume 1115 n. 3167, art. 2728.**

#### FORMALITA' NON CANCELLABILI

Il vincolo di interesse storico-artistico di cui sopra è detto non può essere cancellato con il decreto di trasferimento.

Si evidenzia altresì che lo Stato può esercitare il diritto di prelazione sul bene dopo il trasferimento ex art. artt. 59-60 D.lgs. 42/2004 e che qualsiasi tipo di intervento dovrà essere valutato con la Soprintendenza.

#### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le spese condominiali insolute del biennio ammontano a Euro 3.346,27.

#### STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare non è occupata.

#### **PREZZO BASE**

**LOTTO UNICO Euro 71.493,73 come da ordinanza di vendita SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI Euro 53.620,29)**

FISSA

rilancio minimo nella misura di Euro 1.000,00

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13 marzo 2025 ore 15.00** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria Via Legnano 27.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Marco Dino Ferrari in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00);

#### DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Marco Dino Ferrari in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così come sopra indicati. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata

per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

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

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato avv. Marco Dino Ferrari R.G.E. 05/2024** per un importo pari al 15% del prezzo offerto ( e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte

si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide ( **è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma.
- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine

massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo stipulando contratto di mutuo ipotecario il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado su quanto aggiudicato e oggetto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.

- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione
- 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, ed anche per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia a firma dell'Ing. Alessandro Caruso del

11/10/2024 e successiva integrazione del 31/10/2024. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM: 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

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

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv. Marco Dino Ferrari (Alessandria, Via Legnano 27, piano primo Scala A (tel 0131/ 251686- 232517 - fax 0131/231117 - PEC avvmarcoferrari@cnfpec.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet, [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.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Alessandria, 26.11.2024

Il Professionista Delegato  
avv. Marco Dino Ferrari

