



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**G.E. Dott. Michele DELLI PAOLI**

**Es. imm. n. 144/2024 R.G.**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Nicola Rosso, 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 04/12/2024;

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

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

FISSA LA

**VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA (AL), Via Della Fondegga n. 28 – interno 4**

**Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:**

Nuda proprietà per l'intero di un immobile, ubicato nel Comune di Arquata Scrivia (AL) - Via della Fondegga, 28 interno 4 (già via Vecchia Varinella in catasto Antica Varinella), costituito da un alloggio appartenente ad un edificio condominiale a nove piani fuori terra facente parte del c.d. "Villaggio Cementir". Detto alloggio è sito al piano secondo dell'edificio ed è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, veranda/cucina, bagno, camera e balcone. Accessorio esclusivo dell'alloggio è una cantina posta al piano terra. Internamente l'alloggio presenta pareti con finitura civile, pavimenti in piastrelle di gres finto legno in tutti i vani tranne il bagno che presenta piastrelle in simil ceramica color bianco, serramenti esterni in legno al di fuori della veranda/cucina che ha serramenti in alluminio, tapparelle avvolgibili, porte interne in legno laccato bianco ad anta cieca.

L'edificio è stato costruito nel 1959.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 28, interno 4 e ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

Superficie complessiva di circa mq 76,88

-----o0o-----

*Stato di manutenzione generale:* discreto.

*Condizioni generali dell'immobile:* Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso normale.

### **Identificativi catastali e classamento:**

#### CATASTO FABBRICATI:

NCEU del Comune di Arquata Scrivia (AL): Foglio 11, particella 203, subalterno 4, indirizzo Via Antica Varinella, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, sup. 66 mq. R.C. e 267,27;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione toponomastica del 20/10/2015 Pratica n. AL0189228 in atti dal 20/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 70144.1/2015) -Variazione del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 creazione zona censuaria 001 (n. 11.1/2008) - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Confini:** Vano scala, porzione di altra proprietà (int. 5), vuoto su corte condominiale sugli altri tre lati; 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; Epoca di realizzazione/adequamento: Non verificabile

RISCALDAMENTO: Esiste impianto di riscaldamento: SI; Tipologia di impianto: Centralizzato; Stato impianto: Non verificabile

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE: Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: NO

ASCENSORI, MONTACARICHI E CARRI PONTE: SI; Esistenza carri ponte: NO

**Stato e titolo di occupazione:**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato (nudo proprietario) e dalla di lui madre (titolare di diritto di abitazione); poichè la presente vendita ha ad oggetto esclusivamente il diritto di nuda proprietà, l'immobile si vende come occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

**SPESE DI GESTIONE**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1300€/annui.

**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:** Nessuna spesa.

**Millesimi di proprietà:**

Millesimi generali: 41,07/2999,99

Millesimi riscaldamento: 18,62/1000

Millesimi autoclave: 24,01/1000

Millesimi ascensore: 29,81/1000

**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:**

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: il confronto tecnico tra la planimetria catastale del 1960 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del 21/06/2024, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa".

Nel dettaglio: 1) è stata demolita, al di sopra dei primi ottanta centimetri, la tramezza di divisione tra corridoio e soggiorno; 2) è stata demolita, completamente, la tramezza di divisione tra corridoio e cucina (attuale disimpegno); 3) è stata rimpicciolita la finestra del bagno; 4) nella veranda coperta e chiusa da serramenti in alluminio, posta a Nord-Est dell'abitazione, si è realizzata la nuova cucina.

Il CTU precisa che le difformità di cui sopra sono regolarizzabili mediante: Variazione

Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in SANATORIA.

Descrizione delle opere da sanare:

-Tramezzature demolite;

-Finestra rimpicciolita;

-Modifica dei nominativi dei singoli vani/locali.

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica "DOCFA": € 1.000,00

**Oneri Totali: € 1.000,00.**

Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Dunque non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Alla presentazione della pratica di variazione catastale si dovrà provvedere alla divisione della cantina non direttamente collegata all'alloggio principale come da nota direzione centrale del Catasto prot. n. 223119/2020.

**Pratiche edilizie:**

Numero pratica: Prot. n. -omissis- del -omissis- 1959 - Nulla Osta -omissis-

Intestazione: -omissis-

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova Costruzione Caseggiato n. 11

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data -omissis- 1962 al n. di prot. -omissis-

**Conformità edilizia:**

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Il confronto tecnico tra la tavola allegata al Nulla Osta n. -omissis- del 1959 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del 21/06/2024, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". (Come già specificato nella conformità catastale). Nel dettaglio: 1) è stata demolita, al di sopra dei primi ottanta centimetri, la tramezza di divisione tra corridoio e soggiorno; 2) è stata demolita, completamente, la tramezza di divisione tra corridoio e cucina (attuale

disimpegno); 3) è stata rimpicciolita la finestra del bagno; 4) nella veranda esistente, coperta e già chiusa con serramenti, posta a Nord-Est dell'abitazione si è realizzata la nuova cucina.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

- Tramezzature demolite;
- Finestra rimpicciolita;
- Modifica dei nominativi dei singoli vani/locali.

Rilievo e redazione progetto "S.C.I.A. in SANATORIA": € 2.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.: € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria: € 156,00

**Oneri Totali: € 3.188,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con DGR n. 22-8181 n. 11/02/2008 e s.m.i
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali B1 da ristrutturare a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	Nuove costruzioni e ricostruzioni H max mt. 10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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. Federico Barattino) 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: € 14.450,00**

**PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 14.450,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 10.837,50);**

**RILANCIO MINIMO: € 150,00;**

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **2 APRILE 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 lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 e dalle ore 15.30 alle 18.30 (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 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 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 144/2024 – AVV. ROSSO NICOLA"** 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 a quanto disposto al punto 6), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore;

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 nel termine previsto comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la revoca dell'aggiudicazione, con perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore.

8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la

possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

### **Condizioni di vendita**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del 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.

Nicola Rosso (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax

0131 974341 – email: [avvnicolarosso@studiolegalerpc.it](mailto:avvnicolarosso@studiolegalerpc.it) - P.E.C.:

[nicola.rosso@pec.giuffre.it](mailto:nicola.rosso@pec.giuffre.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: [avvnicolarosso@studiolegalerpc.it](mailto:avvnicolarosso@studiolegalerpc.it)).

*Alessandria, lì 10 dicembre 2024*

Il professionista delegato (Avv. Nicola Rosso)