

Es. imm.re n. 170/2023 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco.

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Flavio Parodi, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti datati 21.11.2023 e 10.04.2024 dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco; vista la stessa ordinanza datata 10.04.2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 170/2023 R.G.E., visti altresì gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO:**

**Descrizione del bene:**

**immobile artigianale sito in Castellazzo Bormida (AL) Viale Giovanni XXIII s.n.c.**

Note: Area edificabile in zona produttiva (artigianale e industriale) ed a quelle strettamente connesse, con presenza di fabbricato in legno (tettoia) da demolire così catastalmente identificato al competente N.C.T.:

Foglio 23, particella 509, qualità seminativo, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 2305, reddito dominicale: € euro 25,59, reddito agrario: € euro 20,24,

Confini: -a Nord - altra proprietà, mappale 268 -ad Est - altre proprietà, mappali 273, 275, 276 -a Sud - Viale Giovanni XXIII -ad Ovest - altra proprietà, mappale 730

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Essendo presente in loco una tettoia, oltretutto autorizzata dal Comune, non può rimanere censito al Catasto Terreni come seminativo, ma deve essere portato al Catasto Fabbricati

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto Terreni ed accatastamento al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Al Catasto Terreni, Inserimento in mappa del fabbricato esistente, con soppressione del seminativo e costituzione di ente urbano (cambia il numero di particella). Al catasto fabbricati, dichiarazione di fabbricato

urbano, da censire nella categoria C/7 (tettoia)

Tipo mappale PREGEO: € 800,00

Dichiarazione urbana DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € **1.400,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, anche se identificato catastalmente come seminativo, non ha bisogno di correzioni presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio

### **Descrizione zona:**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** pullman di linea extraurbana 300 metri

### **Stato di possesso:**

-NON OCCUPATO

### **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

-NO

### **Misure Penali:**

-NO

### **Continuità delle trascrizioni:**

-SI

### **Comproprietari:**

1/2 di omissis - Piena proprietà

1/2 di omissis - Piena proprietà

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

### **Altre informazioni per l'acquirente:**

**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 pigno-**

**ramento:**

**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

**Conformità edilizia**

**artigianale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia è da demolire  
Regolarizzabili mediante: Demolizione e trasporto del materiale di risulta a discarica

Demolizione totale: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:**

**Artigianale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 341 del 01/08/1984 e successive modificazioni
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	articoli 8, 9, 10 pericolosità geomorfologica, classe II

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Stato dell'immobile:**

Trattasi di terreno edificabile con presenza di fabbricato in legno (tettoia) da demolire. Il terreno risulta di forma trapezio rettangolo ed orografia pianeggiante  
Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata desunta dalla visura catastale (superficie nominale). Non sono di pertinenza terreni edificabili; il prezzo unitario è stato desunto da raffronto con altre aree della stessa zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.
Terreno edificabile	sup reale lorda	2.305,00	1,0
		<b>2.305,00</b>	

**Per ogni migliore ed ulteriore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU Geom. Massimo AMADIO.**

**CONDIZIONI VENDITA: PREZZO BASE di € 27.281,25=; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,**

**FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 20.460,94=)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 MARZO 2025 che si terrà alle ore 11.00** presso la sala del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Alessandria sita nel Tribunale di Alessandria, C.so Crimea, 81. Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno 17 MARZO 2025** presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi sito in Acqui Terme, C.so Italia, 41 (Tel.-Fax: 0144-329013; cell.: 338-5358183)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00=

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi. 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 trasfe-**

**ribile intestato al professionista delegato avv. Flavio Parodi** 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 preventivamen-

te stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

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. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con 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. 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 di giorni 120 dovranno essere fornite al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato sia la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo sia, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (agli effetti dei controlli in materia di antiriciclaggio con riferimento al prezzo versato a seguito dell'aggiudicazione); l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà 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 versata;
- 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 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

**Avv. Flavio Parodi**  
C.so Italia, 41  
15011 ACQUI TERME (AL)  
Tel.-Fax: 0144-329013  
[flavioparodi64@gmail.com](mailto:flavioparodi64@gmail.com)  
[avvflavioparodi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it](mailto:avvflavioparodi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it)

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.

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 il professionista delegato o 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.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**Acqui Terme, lì 3 Dicembre 2024.**

**Il Professionista Delegato.**

**avv. Flavio Parodi.**