

G.E. Dr. Elisabetta Bianco



ES. imm. N. 190/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**AVVISO DI VENDITA**

nella procedura promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DI ASTI**

c/

**omissis ex D. Lgs. 196/2003**

La Dr.ssa Paola Barisone, delegato alle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, letta la nomina quale professionista delegata in sostituzione;

- visto il D.L. n.ro 83/2013 convertito con modifiche dalla Legge n. 132/2015;

Vista la circolare esplicativa del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Alessandria Dr.ssa Caterina Santinello, datata 21.09.2015 emessa a seguito delle modifiche apportate dal decreto legge n.ro 83/2015 entrato in vigore il 27.06.2015, convertito in legge con modificazioni, dalla legge n.ro 132/2015 entrata in vigore il 21.08.2015; Circolare del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Alessandria Dr.ssa Antonella Dragotto, datata 24.02.2022

- visti gli artt. 569, 570, 591 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

- che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà **la vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto UNICO – 2 unità mappale 824 – 822**

**Comune di INCISA SCAPACCINO (AT) Via Martiri della Libertà 13**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Immobile A

Foglio 12, particella 824, subalterno 5, piano 2,

Categoria A/3, classe U, consistenza Vani 5,50, sup. catastale mq. 138,00, R.C. € 184,63

**Confini:**

A Nord vuoto su altre U.I.U. - mappali 786 –788;

A Est vuoto su area cortilizia pertinenziale comune;

A Sud vuoto su area cortilizia pertinenziale e vano scala comuni; A Ovest mappale 444

**Natura abitazione A**

Il fabbricato nel quale è ricompresa la U.I.U. oggetto di esecuzione è localizzato nel concentrico del comune di Incisa Scapaccino, in area a prevalente destinazione residenziale con presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali a varia tipologia, oltre che ad impianti industriali e commerciali all'ingrosso. Nel complesso il fabbricato di non recente costruzione risulta essere sviluppato a tre piani fuori terra con struttura portante verticale in parte in muratura portante ed in parte in C.A. ed orizzontamenti in latero cemento; tamponamenti perimetrali in muratura mista di laterizio con superfici in vista esterne intonacate al rustico; vano scala comune di collegamento ai piani con rampe in muratura / C.A. rifinite con materiali correnti comuni.

Il piano cortile ad uso comune risulta essere suddiviso in parte a verde per maggior estensione e per la porzione residua a marciapiede pedonale in battuto di Cls.

L'accesso al fabbricato in discorso è praticato in primo luogo attraverso cancello carraio, posto in fregio alla strada pubblica localizzata in prossimità del fronte Est dell'isolato, e sua prosecuzione con diritto di passaggio su area cortilizia di proprietà di terzi, come precisato nei titoli e formalità ispezionati, di cui si rimanda alla consultazione dei relativi contenuti.

Trattasi di unità immobiliare residenziale in corso di completamento posta in piano secondo sottotetto di fabbricato urbano preesistente con annesso porzione di cortile ad uso esclusivo e altro fabbricato rustico in distacco aventi diritto di passaggio ed accesso dalla via pubblica, posta sul fronte Ovest della proprietà, su restante porzione di cortile, comune con altre ditte. L'Unità immobiliare ha diritto alle parti comuni: androne di accesso in piano terra, vano scala da piano terra a piano secondo, corte comune posta sui fronti Est e rivolto a Sud, il tutto censito quel bene comune non censibile ed identificato al N.C.E.U. a Fig. 12 mappale 824 sub. 1.

Per quanto alla U.I.U. oggetto di esecuzione si precisa sommariamente quanto in appresso. Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione residenziale, posta al piano secondo sottotetto, all'attualità in corso di ultimazione alla quale vi si accede attraverso l'accesso interno dal vano scala comune.

In relazione alla suddivisione interna dei locali, di apprezzabile metratura, nonché alle previsioni progettuali, si denota la presenza di due ampie camere zona notte, bagno e corridoio distributore; ampio locale soggiorno con angolo cottura comunicante su ampia terrazza pertinenziale ad uso esclusivo posta al piano, prospettante sul fronte Est.

La soprastante copertura dei locali è costituita dallo intradosso del tetto del fabbricato, totalmente ricostruito e riconfigurato con l'inserimento degli abbaini ed aperture come da previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi richiamati; strutturalmente risulta essere così composto: orditura portante in travature lignee, soprastante assito in tavolato di perline di abete - spess. cm.2, strato barriera al vapore e materassino termoisolante in polistirene - spess. cm. 8 - ; ulteriore tavolato di copertura in perline di legno a sostegno del manto di copertura in lastre di onduline sottocoppo in fibrocemento ecologico e coppo in laterizio; lantoneria di rifinitura a corredo per scossaline, frontalini, copertine ecc. in sviluppi e sezioni in lamierino preverniciato.

Per quanto alle rifiniture interne:

- pavimenti, zoccolini e rivestimenti in piastrelle di grès,
- intonacature e rasatura su pareti verticali - NON tinteggiate;
- serramenti interni per porte in legno a battente dotate di maniglie, serrature e ogni accessori di rifinitura occorrente;
- NON risulta essere installato in loco il portoncino caposcala, ma solo il controtelaio di ancoraggio alla muratura;
- serramenti esterni per finestre, porte finestre e velux in intelaiatura di legno con vetro a taglio termico;
- predisposizione circuiti di adduzione impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda e scarichi
- NON risultano essere installate apparecchiature igienico sanitarie;
- predisposizione circuiti andata e ritorno e collettori di distribuzione dello impianto di riscaldamento
- NON risultano essere installati radiatori, valvole, caldaia e centralina di comando;
- predisposizione circuiti distribuzione linea elettrica / DTT - TV - risultano essere installate in parte  
prese, interruttori, mancano le mascherine e parte dei collegamenti/ connessioni;
- per quanto alla terrazza, piano calpestio in piastrelloni galleggianti di Cls, delimitazione

perimetra- le con basso muretto rivestito per le superfici in vista mediante intonacatura con soprastante coro- namento di rifinitura in lastre di pietra fiammate provviste di gocciolatoio.

Superficie complessiva alloggio e pertinenze dirette: **mq 163,00 circa**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Nel complesso lo stato di conservazione dell'U.I.U. è buono e non si sono accertate situazioni di insalubrità degli ambienti tali da compromettere le normali condizioni igienico sanitarie dei locali stessi per la destinazione ed uso previsti, come precisato dall'Arch. Fabrizio Grillo nella relazione peritale datata 11-02-2922.h

Si rende necessaria l'attuazione di modesti interventi finalizzati alla ultimazione delle rifiniture per la desti- nazione d'uso prevista di civile abitazione residenziale, stessa cosa dicasi per quanto alla parte impiantistica con attuazione di tutti i necessari interventi di verifica, integrazione, ed installazione relativamente ai circuiti e linee presenti allo interno dei locali, secondo le descrizioni esposte più sopra, con successiva revisione ed aggiornamento delle certificazioni di conformità ad oggi già rilasciate in ottemperanza alle vigenti nor- mative di settore. Attualmente l'immobile risulta sgombero da suppellettili, arredi e qualunque altra tipolo- gia di materiale in deposito.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifi- ca diretta sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione effettiva dello stato dei luoghi e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di civile abitazione principali	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
Terrazza pertinenziale esclusiva	sup lorda di pavimento	33,00	0,30	9,90
		<b>163,00</b>		<b>139,90</b>

**Descrizione generale Quartiere e Zona:**

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi comodi.

**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:** Incisa Scapaccino si trova nel sud della provincia di Asti, a 26 km a sud-est del capoluogo, esteso nella bassa valle del torrente Belbo, il quale attraversa il paese. È sede della Comunità collinare .

**Attrazioni paesaggistiche:** Rievocazione storica "Incisa 1514". Scene di vita medievale, bancarelle per le vie di Borgo Villa e ricostruzione della conquista del Marchesato da parte di Guglielmo IX, marchese del Monferrato. Il s.

**Attrazioni storiche:** Di origini romane, ha la prima menzione in carte medievali del 984. Incisa fu capitale di un piccolo marchesato aleramico, fondato nel XII secolo, che rimase autonomo, pur

passando di signoria in sig.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Il Perito nella relazione peritale ha indicato una Den. variazione NCEU del 12/11/2009 protocollo n. AT0162988 per ampliamento, ristrutturazione e frazionamento delle originarie U.I.U. censite a Fg. 12 mappale 765 sub 1 e 2; Den. variazione NCEU del 10/07/2003 protocollo n. 122919 per fusione delle originarie U.I.U. censite a Fg. 12 mappale 57 sub 1 e 2; Atto di aggiornamento N.C.T. per Tipo di frazionamento del 03/11/2009 protocollo n. AT0157396 - costituzione mappali 824 e 825. Atto di aggiornamento NCT per Tipo mappale del 27/06/2003 protocollo n. 86171 passaggio da rurale ad urbano dell'originario mappale 57 ( costituzione mappale 765 - Ente urbano di mq. 520 ,00)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Inoltre come indicato nella relazione peritale a pagina 4, a seguito di ispezione effettuata sulla località sono emerse difformità dello effettivo stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale depositata in banca dati, nello specifico per quanto al diverso sviluppo degli ambienti, nonché per quanto al terrazzo pertinenziale posto al piano sottotetto, risultanti di differenti estensioni e conformità di superfici.

L'arch.Fabrizio Grillo nella propria relazione peritale ha altresì dichiarato, quale nota generale, che l'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni ; androne di accesso in piano terra, vano scala da piano terra a piano secondo, crote comune posta sui fronti Est e rivolto a Sud, il tutto censito quale bene comune non censibile ed identificato al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 824 sub. 1

Nella relazione peritale il CTU ha dichiarato la non conformità edilizia come precisato nella relazione dell'Arch. Grillo il quale ha evidenziato alcune difformità in riferimento alle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi sopra richiamati e nello specifico:

- diversa suddivisione interna dei locali componenti la U.I.U.;
- apertura di finestre aggiuntive sul fronte Est prospettanti sul terrazzo esclusivo pertinenziale;
- realizzazione di piccolo locale tecnico esterno, sul terrazzo esclusivo pertinenziale;
- ampliamento superficie destinata a terrazzo esclusivo pertinenziale;

Pertanto il CTU ha provveduto a trasmettere a mezzo @mail- all'Ufficio Tecnico del Comune di Incisa Scapaccino, cartografia ritraente la situazione dei luoghi così come accertata durante l'accesso, rispetto a quella catastale ed autorizzata con la pratica edilizia 19/08, al fine di conoscere la procedura per la regolarizzazione delle opere risultante difformi.

Successivamente a seguito di colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale è scaturito che tali modifiche possono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio / urbanistico con predisposizione di SCIA in sanatoria a sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 TUE, mediante pagamento delle sanzioni amministrative occorrente quantificabili in Euro 516,00 circa, oltre a diritti di segreteria.

Pertanto occorrerà tenere conto delle spese tecniche professionali necessarie per predisposizione di pratica edilizia di sanatoria oltre ad oneri e diritti di Segreteria di : €. 2.500,00 circa  
predisposizione di dichiarazione di idoneità statica strutturale: €. 1.000,00 circa  
dichiarazione di rispondenza degli apparati impiantistici: €. 1.000,00 circa

Il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

## **Immobile B**

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Foglio 12, particella 822, subalterno 2,

Piano T - 1, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 165,00, sup. cat. mq. 200,00, R.C. € 127,82

Derivante da:

Den. variazione NCEU del 16/11/2009 protocollo n. AT0164025 per fusione;

Atto di aggiornamento N.C.T. per Tipo di frazionamento del 03/11/2009 protocollo n. AT0157396 -  
cos-tituzione mappali 824 e 825;

Atto di aggiornamento NCT per Tipo mappale del 27/06/2003 protocollo n. 86171 passaggio da  
rurale ad urbano ed accorpamento degli originari mappali 248, 249, 57, 354.

Confini:

A Nord mappali 60, 353, 443, 824;

A Est mappale 798;

A Sud mappale 794, 55;

A Ovest strada pubblica.

**Per quanto sopra, il Perito Arch. Grillo ha dichiarato la conformità catastale**

**Il perito ha dichiarato la conformità edilizia ed urbanistica.**

**Natura tettoia B** : Fabbricato accessorio pertinenziale a deposito

Il fabbricato nel quale è ricompresa la U.I.U. oggetto di esecuzione è localizzato nel concentrico del comune di Incisa Scapaccino, in area a prevalente destinazione residenziale con presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali a varia tipologia, oltre che ad impianti industriali e commerciali all'ingrosso.

Nel complesso il fabbricato di non recente costruzione risulta essere sviluppato a due piani fuori terra con struttura portante verticale in muratura portante ed orizzontamenti in impalcato di legno; tamponamenti perimetrali in muratura mista di laterizio con superfici in vista; serramenti in legno.

L'area cortilizia pertinenziale esclusiva posta sui fronti Nord ed Ovest è destinata interamente a verde senza presenza di porzioni pavimentate e senza alcuna divisione con le limitrofe particelle confinanti.

L'accesso al fabbricato di cui sopra è praticato in primo luogo attraverso cancello carraio, posto in fregio alla strada pubblica localizzata in prossimità del fronte Est dell'isolato, e sua prosecuzione con diritto di passaggio su area cortilizia di proprietà di terzi, come precisato nei titoli e formalità ispezionati, di cui si rimanda alla consultazione dei relativi contenuti.

Per quanto alla U.I.U. oggetto di esecuzione si precisa sommariamente quanto in appresso.

Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, sgombero tettoia aperta disposta su due livelli; a quota piano terra il piano calpestio e costituito da battuto in nuda terra; quello al piano superiore da tavolato posticcio in legno non agibile; la copertura per quanto al suo intero sviluppo è costituita da orditura principale e secondaria in travature di legno con soprastante manto in coppi - doppio corso -. non vi è alcuna presenza di rifinitura sulle superfici interne ne tanto meno la presenza di impiantistica a corredo.

Superficie complessiva costruzione: **mq 182,00 circa**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile nello stato attuale è in avanzato stato di abbandono e disuso, con presenza di alcune criticità statiche per quanto alla stabilità delle strutture, per il quale si ravvisa la necessità di procedere all'attuazione dei necessari interventi per la messa in sicurezza dei luoghi.

Sulla base della normativa urbanistica vigente operante sul territorio Comunale, è possibile procedere alla eventuale riqualificazione edilizia della consistenza esistente della U.I.U. ai fini

residenziali, si e come previsto nel titolo edilizio richiamati, al quale non è stato dato corso materiale alle relative esecuzioni.

**Servitù attive/passive:**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima agli atti, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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 misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

**Consistenza e ubicazione:** L'ubicazione è in zona periferica normale

**STATO e TITOLO di OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare corpo A e B risultano libere

**INDICAZIONI IN ORDINE ALLA VENDITA RELATIVI AL  
LOTTO UNICO**

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Fabrizio Grillo datata 11.02.2022 e consultabile all'offerente/partecipante sul sito internet [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) (sezione Aste Giudiziarie), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [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) che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

**DATI URBANISTICI RELATIVI AL  
LOTTO UNICO**

Il perito, come sopra rappresentato per il Corpo A e B ha dichiarato la conformità urbanistica, come indicato a pagina 12 della relazione peritale del 11-02-2022 .

Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1° settembre 1967 .

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli

artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

Dalla relazione dell'esperto risulta che si tratta di fabbricato preesistente ai sensi D. Legs. 192/2005 art. 6 comma 3 e 4 e D.Lg. 311/2006 dal 1 luglio 2009 esiste l'obbligo della certificazione energetica. La L.R. N. 13 del 28 maggio 2007 prevede l'obbligo in Piemonte a far data dal 1 ottobre 2009.

E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

Si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, e con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 ed al D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n.13/07, il compendio oggetto di vendita non necessita dell' Attestato di Certificazione Energetica né della documentazione di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico, la cui acquisizione è a carico dell'aggiudicatario. E' comunque esclusa ogni garanzia al riguardo e pure esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge sarà pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

### **MODALITA' DI VENDITA RELATIVI AL LOTTO UNICO**

#### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: €uro 26.579,00**

**OFFERTE IN AUMENTO: €uro 1.000,00**

**VALORE DI PERIZIA €uro 63.000,00**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI AL TALE PREZZO BASE FINO  
AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 19.935,00)**

**CUSTODE: PROFESSIONISTA DELEGATO**

**TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE di cui al LOTTO UNICO** le offerte devono essere depositate presso lo Studio della Dr.ssa Paola Barisone in Ovada Piazza Garibaldi 5 entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte ed infra indicata, nei giorni (da lunedì a venerdì) e negli orari di apertura dello studio (9:00-12:00 e 15:00-18:00).

#### **PRECISA CHE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579 ultimo comma cod. proc. civ.).

#### **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 delegato in Piazza Garibaldi 5 Ovada (AL). 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 Dr.ssa Paola Barisone 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00. 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 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, 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 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.

Sono altresì carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica dei beni oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e

successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, con il privilegio di cui all'art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

## **DATA e LUOGO DELLA VENDITA SENZA INCANTO per L'APERTURA delle BUSTE e per L'ESAME DELLE OFFERTE e DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il sottoscritto delegato fissa il giorno **26 MARZO 2025 ALLE ORE 14.30** presso lo studio del professionista delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5 per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, per sentire le parti e per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni degli artt. 572 e segg. c.p.c. ivi compreso lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

### **DISPONE**

che, in caso di esperimenti deserti ed in difetto di istanze di assegnazione, si proceda con l'emissione di nuovo avviso a prezzo ridotto fino ad un quarto a norma dell'art. 591 comma secondo c.p.c.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante inserimento del medesimo sul portale del Ministero della Giustizia in un area denominata "Portalwe delle Vendite Pubbliche"; inserito almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nei siti internet: [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), [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); [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it) almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, omessa l'indicazione del debitore ai sensi del citato art.490, comma 3, c.p.c

Inoltre si effettuerà la pubblicità complementare (servizi: servizio Gps)..

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio Ovada Piazza Garibaldi 5 (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : [p.barisone@stbarisone.it](mailto:p.barisone@stbarisone.it) – pec [paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it](mailto:paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it)) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari : da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 – 12:00 e 15:00 – 18:00.

Gli esperimenti di vendita si terranno presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5. (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : [p.barisone@stbarisone.it](mailto:p.barisone@stbarisone.it) – pec [barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it](mailto:barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it)) .

Alessandria, lì 10.12.2024

Il Professionista Delegato  
Dr.ssa Paola Barisone

