



Es. imm. n. 61/2023 + 266/2023 RGE

G.E. Dr. Michele Delli Paoli.

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 i provvedimenti datati 27.04.2023-09.01.2024 del G.E. Dr. Michele Delli Paoli, vista la medesima ordinanza datata 09.01.2024 con la quale è stata altresì ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione n. 61/2023 R.G.E. riunita alla n. 266/2023 R.G.E.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobiliari siti in Grogcardo (AL), Località Ronchi (Lotto n. 2), così descritti:

LOTTO II

Ubicazione bene: - Comune di Grogcardo, Loc. Ronchi

Corpo: Abitazione di tipo popolare [A4]

DATI CATASTALI-NCEU:

foglio 8, particella 482, subalterno 5, indirizzo Loc. Ronchi, piano T-1, comune Grogcardo , categoria A/4, classe 2, consistenza 6, rendita € 201,42

Derivante da: Dati identificativi Costituzione del 19/12/1995 in atti dal 20/04/1996. Divisione del 08/10/2013 in atti dal 08/10/2013

Note: La particella è composta da porzioni graffate qui riportate Fg.8 particella 559 sub.1, Fg.8 particella 560 sub.4, Fg.8 particella 562 sub.1, Fg.8 particella 563 sub.1

foglio 8, particella 556, indirizzo Loc. Ronchi, piano T, comune Grogcardo , categoria C/2, classe U, consistenza 71, rendita € 84,34

Derivante da: Dati Identificativi : Costituzione del 02/11/1993 in atti dal 25/02/1997

Note: Magazzino pertinenza dell'U.i.u

Quota e tipologia del diritto Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,89**

E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967
di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Conformità catastale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria dell'immobile abitativo identifica quanto visionato. Si è riscontrata una difformità della mappa terreni, dalla quale risulta non identificato il fabbricato Fg.8 map.482. Dalle risultanze della planimetria dell'unità abitativa, non vi è riscontro della porzione Fg.8 map.560 sub. 4. Si consiglia la verifica e l'eventuale rettifica prima della vendita.

Conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il fabbricato si è riscontrato che l'unità ha subito una variazione nella sua distribuzione interna con un frazionamento (così come risulta agli atti catastali) priva di titolo autorizzativo, da regolarizzare. Il pollaio non risulta conforme al titolo abilitativo (C.E. Pr. n.8 del 14/11/84). Sono anche presenti alcune tettoie posticce da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: Pratiche in sanatoria e demolizioni

Per sanatoria: € 2.500,00

Per messe in pristino: € 1.500,00

Per censimento in catasto: € 1.500,00

Oneri Totali: € **5.500,00**

Note: Causa la presenza di vincoli, per le opere difformi o costituenti nuova occupazione, viste le caratteristiche dei manufatti si consiglia la loro rimozione, eccezion fatta per quanto riscontrato sul fabbricato abitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica.

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Area Agricola soggetta a Vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 e Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 N.T.A. e correlati

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Vedasi tutte le annotazioni di cui al punto edilizia

- 1. Stato di possesso: *Attualmente occupato dal proprietario***
- 2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**
- 3. Comproprietari: Nessuno**
- 4. Misure Penali: Nessuna**

5. Continuità delle trascrizioni: SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

La parte abitativa risulta porzione di un vecchio fabbricato abitativo costruito, per quanto potuto verificare dalla documentazione reperita, in data anteriore al 01/09/1967. Alcune accessori diretti ed indiretti e la pertinenza sono stati edificati o rimaneggiati successivamente. Il fabbricato si compone di un piano terra (citato nella planimetria come primo) composto di ingresso su cucina, 2 camere veranda e Wc. Al piano seminterrato alcuni locali cantina ripostiglio e sgombero con antistante portico e forno. Dalle risultanze della scheda planimetrica fanno parte della stessa unità immobiliare un pollaio ed una legnaia distaccati. Sempre nello stesso corpo vi è una pertinenza, costituita da un locale magazzino, costruito in epoca successiva all'impianto della casa. Le caratteristiche dei locali abitativi e dei suoi accessori posti al piano seminterrato, sono alquanto modeste, tipiche dell'edilizia rurale della zona. Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte è stato costruito in muratura portante, i solai in elementi metallici (putrelles) e tavelloni con soprastante gettata di cls, mentre la copertura è costituita da tetto con orditura in legno e tegole. Internamente i locali dispongono di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, che paiono datati e di cui non sono state esibite certificazioni, pertanto da ritenersi non a norma le pavimentazioni sono costituite da elementi ceramici tipici degli anni 60-70. Gli infissi esterni sono tutti in materiale metallico.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Altre informazioni per l'acquirente

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup reale lorda	56,89	1,00	56,89
Veranda	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Cantine	sup reale lorda	49,00	0,25	12,25
Portico P.S1	sup reale lorda	25,00	0,20	5,00
pollaio, legnaia	sup lorda di pavimento	49,00	0,25	12,25
		207,89		114,39

Per ogni migliore ed ulteriore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU Geom. Massimo Sarpero.

CONDIZIONI VENDITA LOTTO II: PREZZO BASE di € 22.359,38=;
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 16.769,54=.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00=

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **29 APRILE 2025, ore 10.00** che si terrà 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 **28 APRILE 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)

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 trasferibile 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 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 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 aperta 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.

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 - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it

Acqui Terme, lì 17 GENNAIO 2025.

Il Professionista Delegato.

Avv. Flavio Parodi.