



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Es. Imm. 200/2024 R.g.e - G.E. Dott.ssa Roberta Brera

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Stefano Daffonchio nominato Custode e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 06.02.2025 dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera,
vista l'ordinanza soprarichiamata con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 200/2024 R.G.E.,
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO

In Tortona – Strada Comunale Bettole di Tortona n. 3

Fabbricato ad uso civile abitazione con ricovero attrezzi, tettoia chiusa e sedime di pertinenza.

Catasto Fabbricati

- foglio 89, particella 279, piano T-1PS, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 165 mq. totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 361,52 (l'abitazione);

- foglio 89, particella 564, subalterno 1, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 metri quadri, superficie catastale 62 mq, rendita € 29,85 (il ricovero attrezzi);

- foglio 89, particella 564, subalterno 2, piano T, categoria C/7, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 13,74 (la tettoia chiusa realizzata senza alcun provvedimento edilizio favorevole e quindi da demolire)

Dati Urbanistici

Nella relazione peritale del 27.12.2024 redatta dal C.T.U. nominato nella procedura esecutiva Geom. Paolo Arpe è stato rilevato quanto segue:

Conformità urbanistica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato la conformità urbanistica poiché ha rilevato la seguente irregolarità: costruzione di tettoia senza provvedimento edilizio favorevole (Foglio 89 Particella 564 Sub. 2), regolarizzabile mediante demolizione.

Conformità edilizia

Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato la conformità edilizia poiché ha rilevato le seguenti irregolarità:

- fabbricato d'abitazione - foglio 89 particella 279:
 - diversa distribuzione degli spazi interni
 - formazione lavanderia/wc nel piano seminterrato
 - apertura e/o chiusura di aperture verso l'esterno (luci) nel piano seminterrato
 - formazione canna fumaria interna.
- fabbricato - ricovero attrezzi - foglio 89 particella 564 sub. 1:
 - tamponamento con legname dell'apertura al piano primo.
- tettoia - foglio 89 particella 564 sub. 2
 - realizzata senza alcun provvedimento edilizio favorevole (da demolire)

Conformità catastale

Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato la conformità catastale poiché ha rilevato le seguenti irregolarità:

- indicazione del numero civico non esatta;
- diversa distribuzione interna nel fabbricato d'abitazione particella 279;
- dichiarazione in data 24/11/2011 di unità afferente per la tettoia distinta con particella 564 subalterno 2, ma non autorizzata da alcun provvedimento edilizio.

Il tutto come si evince ed è meglio precisato nella relazione di stima del 27.12.2024 depositata nel fascicolo della presente procedura esecutiva, redatta dal C.t.u. Geom. Paolo Arpe, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita ed a cui si rimanda anche per una migliore e più ampia descrizione del lotto.

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

Con riferimento alla normativa di cui al D.Lvo n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs n. 311/2006, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, l'eventuale acquisizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e della documentazione di cui al D.M. 37/2008 non presenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Resta esclusa ogni garanzia al riguardo, così come è esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e la conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge al riguardo sarà pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

L'accesso carrabile ai fabbricati è in comune con altri (immobile adiacente, distinto con la particella 684).

al PREZZO BASE di € 95.000,00 (novantacinquemila/00) (oltre ad ogni onere di legge connesso al trasferimento dell'immobile)

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **04 giugno 2025 ore 15,00** che si terrà presso il proprio studio in Tortona – Via Lorenzo Perosi n. 35. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la data dell'udienza nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00,

FISSA

il rilancio minimo in caso di gara nella misura di € 1.000,00,

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopraindicato presso lo studio del Professionista delegato in Tortona – Via Lorenzo Perosi n.35. L'offerta deve essere depositata in

doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella contenente l'offerta e che rimane all'interno della seconda busta) 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: data ed ora di presentazione, 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:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 potrà essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali potranno 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 uno 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 "**Avv. Stefano Daffonchio es. imm. n. 200/2024 R.g.e.**" 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% del prezzo offerto è l'importo minimo, a pena di inefficacia dell'offerta: l'offerente potrà però 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 punto n. 5; in caso di presenza di altre offerte, si darà luogo ad 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 procederà 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 procederà 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 a 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 qualora siano state presentate istanze

di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

- 6) il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita della somma versata titolo di cauzione (minimo 15% del prezzo offerto). 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, come precisato al precedente punto n. 5, 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 del 27.12.2024 redatta dal C.T.U. della procedura Geom. Paolo Arpe. 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 l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà effettuata dal custode giudiziario salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere, rispettivamente, assunte ed effettuate presso lo studio del custode giudiziario/professionista delegato avv. Stefano Daffonchio (Tortona – Via Lorenzo Perosi n. 35 tel. 0131481430 - studio@daffonchio.it) o sui siti internet, www.asteannunci.it – www.astalegale.net – [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Tortona, li 13.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Daffonchio