

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

AVVISO DI VENDITA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2024

G.E. DR. MICHELE DELLI PAOLI

PROMOSSA DA

DOVALUE S.P.A. , con l'Avv. Roberta Frojo

CONTRO

omissis ex D.LGS. 196/2003

L'Avv. Domenico Perrone, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita, nominato con ordinanza 19.10.2024,

RENDE NOTO

che il giorno **28 maggio 2025 alle ore 17**, presso lo studio del predetto professionista delegato in Alessandria, Piazza Marconi, n. 3, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili :

LOTTO UNICO :

In Comune di Montecastello (AL), via Guglielmo Oberdan n. 9, fabbricato su due piani fuori terra con cortile e giardino con affacci su via Guglielmo Oberdan e su

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

via Trento e due lati in aderenza ad altri fabbricati, con annessi due terreni incolti non confinanti.

Al piano terra si trova l'ex autorimessa oggi chiusa con una finestra e adibita a locale abitato, un locale ingresso soggiorno con servizio igienico, un locale pranzo ed un locale cucina : il tutto accessibile dal cortile.

Al primo piano si trovano tre camere e un bagno in fase di realizzazione. Da una porta è possibile accedere su via Trento.

Nel cortile esiste una piccola costruzione uso ricovero attrezzi non censita né autorizzata, che dovrà essere demolita.

Superficie complessiva di circa mq 185,00 , con altezza utile interna di m. 260/270 al piano terra e di m. 2,37/2,60 al piano primo.

Gli immobili si presentano in mediocre stato di manutenzione e sono censiti come segue:

* FABBRICATO : Comune di Montecastello, Catasto Fabbricati, foglio 6, part. 542, sub. 1, piano T-1, cat. A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie mq 166 , rendita catastale € 504,84. L'ex autorimessa trasformata in locale abitato : foglio 6, part. 542, sub. 3, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie mq 19, rendita € 40,49.

Confini fabbricato : **NORD** : mapp. 541 – **EST** : via Guglielmo Oberdan - **SUD** : sub. 3 e mappali 546 e 942 – **OVEST** . via Trento.

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

Confini ex autorimessa : **NORD** : sub. 1 – **EST** : via Guglielmo Oberdan - **SUD** :
mappale 546 _ **OVEST** : via Trento.

* TERRENI :

A) Comune di Montecastello, Catasto Terreni, foglio 6, part. 544, bosco ceduo,
classe 03, superficie catastale 0038, reddito dom. € 0,04, reddito agr. € 0,01.

Confini : **NORD** : mappale 562 – **EST** : mappali 1075 e 560 – **SUD** : mappale 547
– **OVEST** : via Guglielmo Oberdan.

B) Comune di Montecastello, Catasto Terreni, foglio 6, part. 558, bosco ceduo, cl.
03, superficie catastale 0210, reddito dom. € 0,22, reddito agr. € 0,02.

Confini : **NORD** : mappale 559 – **EST** : mappali 570 e 574 – **SUD** : mappale 557
– **OVEST** : via Guglielmo Oberdan.

Detti terreni sono da considerarsi come pertinenze al fabbricato in quanto non
fruibili come terreni agricoli e di scarsissimo valore.

Tutti gli immobili descritti sono liberi.

Prezzo base: € 43.875,00

Offerta minima: € 32.906,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica, per cui l'acquirente dovrà
provvedere a proprie spese alla messa a norma.

Sono state riscontrate dal Perito la seguenti irregolarità : l'autorimessa è stata

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

trasformata in locale abitabile e necessita di sanatoria e variazione catastale, nonché di aggiornamento delle planimetrie, per una spesa complessiva (compenso professionista incaricato + esborsi) quantificabile in € 2.000,00.

E' stata inoltre riscontrata la presenza nel cortile di un piccolo ricovero per attrezzi abusivo, che necessita di demolizione, per una spesa complessiva di € 1.000,00.

Custode giudiziario: Avv. Domenico Perrone, Piazza Marconi, n. 3, Alessandria.

Gli immobili sopra indicati ed individuati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura esecutiva (visionabile sui siti Internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto di vendita, nonché della documentazione sopra richiamata, che è pubblicata sui siti preposti alla pubblicità immobiliare ed è disponibile presso lo Studio del professionista delegato.

A seguito della vendita e dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie in essere, mentre saranno a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla registrazione ed alla trascrizione del decreto di trasferimento medesimo, nonché gli oneri necessari per provvedere alla sanatoria e regolarizzazione, nonché per la demolizione del manufatto abusivo.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo, essendosi tenuto conto di eventuali anomalie nella valutazione dei beni.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. D.P.R. 6.6.2001 n. 380, e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47, e successive modificazioni: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 6.6.2011 e dell'art. 40 comma 2 L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 L. 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti gli obblighi ed oneri inerenti gli immobili, necessari per la manutenzione ordinaria o straordinaria e/o per rendere gli immobili idonei all'uso e conformi alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che se ne assumerà le responsabilità verso pubbliche amministrazioni e terzi.

Con riferimento al D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche, nonché alla legge regione Piemonte n. 13/07, si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, non è allegata la certificazione prevista nè il relativo attestato, a prescindere dall'applicabilità o meno della citata normativa agli immobili di cui sopra.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Chiunque, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, intenda partecipare alla vendita dovrà depositare l'offerta di acquisto in doppia busta: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati a cura dell'offerente il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita; detta busta sarà inserita, sempre a cura dell'offerente, in una seconda busta, sulla quale il professionista delegato annota il nome di chi procede materialmente al deposito, il nome del delegato e la data fissata per la vendita. Le offerte devono essere presentate entro le ore **12 del giorno antecedente la vendita** presso lo studio del professionista delegato Avv.

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

Domenico Perrone, Piazza Marconi, n. 3, Alessandria. La domanda, redatta **IN BOLLO da € 16,00** e sottoscritta dall'offerente per la partecipazione alla vendita senza incanto, dovrà contenere:

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato);
- b) la data della vendita e la procedura cui si riferisce, nonché, in caso di pluralità di lotti, l'indicazione del lotto per il quale si presenta l'offerta. Nel caso in cui siano posti in vendita più lotti di beni simili e l'offerente sia interessato all'acquisto, indifferentemente, di uno solo, potrà fare offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo: in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- c) le generalità (compreso il Codice Fiscale) proprie e (se in regime di comunione legale) 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 dichiarare che l'immobile è acquistato dall'altro coniuge a titolo personale);
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa;
- e) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e da intendersi pari a 120 giorni nel caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore) ed il modo di pagamento; è fatta

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine di pagamento più breve rispetto a 120 giorni e tale circostanza sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della relazione di stima -consultabile nell'apposito sito Internet ovvero presso lo studio del professionista delegato-, nonché di avere piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

g) copia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;

h) in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza e dovranno essere inseriti nella busta: certificato aggiornato camerale dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri all'offerente nonché l'indicazione della partita IVA;

i) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio, corredando altresì la domanda con il proprio recapito telefonico;

j) la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

tutelare che dovrà essere allegata in copia autentica, ove l'offerente sia un minore;

k) l'offerta deve essere accompagnata dal deposito di una **CAUZIONE di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **“TRIB. ALESSANDRIA ES. IMM. 60/2024”**. Nel caso di mancata aggiudicazione l'importo versato verrà restituito alla chiusura delle operazioni di vendita. Nell'ipotesi di rifiuto dell'acquisto, detta cauzione sarà trattenuta.

2) **L'offerente dovrà presentarsi, per assistere all'esame delle offerte, innanzi al professionista delegato nel luogo e nel tempo sopra indicati**, come previsto dall'art. 571, ult. comma c.p.c.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese per le pratiche di accatastamento (ove necessario) e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

4) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente ai sensi dell'art. 586, 1° parte, c.p.c.

5) In caso di più offerte valide, lo stesso giorno fissato per la vendita, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta, con la

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

precisazione che le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo minimo già indicato nella presente ordinanza. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, secondo quanto sopra previsto per le offerte in aumento, una volta trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta; se inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, resterà piena facoltà del Professionista Delegato, sentito i creditori a norma dell'art. 572 c.p.c., decidere se far luogo alla vendita oppure rinviare gli offerenti alla vendita con incanto.

6) L'offerta non sarà considerata efficace:

- a) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
- b) se è inferiore di oltre a un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nelle misure indicate.

7) L'offerta si considera irrevocabile e si potrà procedere ad aggiudicazione anche in assenza dell'offerente, ad eccezione delle ipotesi in cui:

- a) il professionista, in presenza di più offerte valide, disponga la gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.);
- b) il professionista, nonostante la presenza di offerte, ordini l'incanto;

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

CONDIZIONI PER IL PERFEZIONAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

E PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente:

- dovrà versare il prezzo previsto -dedotta la cauzione- unitamente all'importo del 25% del prezzo offerto, per le spese e competenze del trasferimento salvo conguaglio finale, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva -salvo termine più breve indicato nella domanda dall'offerente-, mediante due distinti assegni intestati come indicato al precedente punto 2/K ovvero mediante bonifico sul conto della procedura, di cui il professionista delegato comunicherà gli estremi;

In caso di immobile gravato da mutuo fondiario:

A) l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel mutuo, assumendosene gli obblighi relativi, secondo quanto indicato nell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 (T.U.B.) a condizione che, nei 15 giorni dall'aggiudicazione, corrisponda alla banca, le rate scadute, gli accessori e le spese:

B) entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, per ciascun lotto, l'aggiudicatario -qualora non si sia avvalso della facoltà, prevista dall'art. 41 del D.Lgs. citato- dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, dedotta la cauzione già

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

prestata, provvedendo nei cinque giorni successivi a presentare al professionista delegato copia della relativa quietanza;

C) entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, infine, dovrà versare al professionista delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, nonché l'importo complessivo delle spese collegate alla vendita necessarie all'emanazione del decreto di trasferimento che saranno all'uopo comunicate dal professionista delegato.

Il mancato versamento del prezzo residuo nei termini indicati comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, comma 2 c.p.c. richiamato dall'art. 574, comma 3 c.p.c.

VENDITA DESERTA E FISSAZIONE DI NUOVO ESPERIMENTO

Nel caso di vendita deserta, e quindi all'esito di mancata vendita con le modalità sopra stabilite, in difetto di istanze di assegnazione e salva l'ipotesi di vendita con incanto, si procederà all'audizione immediata delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita, a prezzo ridotto di un quarto a norma dell'art. 591 comma 2 c.p.c.

Qualora, a seguito di susseguenti ribassi, il prezzo di acquisto venga ad attestarsi

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

in entità inferiore o prossima ad 1/3 dell'originario valore di stima, i successivi esperimenti avranno luogo al medesimo prezzo come da ultimo ribassato.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto nominato, relazione cui si rinvia (anche con riguardo ad eventuali integrazioni) ad ogni effetto e, in particolare, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, specificando che detta relazione può essere consultata dall'offerente come di seguito:

a) presso il custode, Avv. Domenico Perrone;

b) presso il sito Internet del Tribunale di Alessandria www.tribunale.alessandria.giustizia.it;

c) presso i siti Internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it e www.idealista.it.

In considerazione della tipologia dei beni posti in vendita, al presente avviso viene data pubblicità nel seguente modo:

- inserimento, almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c., nel Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it);

- mediante pubblicazione, almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it,

Avv. Domenico Perrone

Studio Legale Taverna

15121 Alessandria Piazza Marconi, n.3

Tel. 0131 26.01.74 - Fax 0131 30.57.91

e mail: perrone1964@libero.it

www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,

www.asteavvisi.it, www.casa.it e www.idealista.it;

- mediante notifica alle parti che partecipano alla procedura, a parte debitrice, al custode (se soggetto diverso rispetto al professionista delegato), agli eventuali comproprietari ed ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, almeno 45 giorni prima della data prevista per la vendita.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo studio in Alessandria, Piazza Marconi, n. 3 (tel. 0131 260174; fax 0131 305791; e-mail: perrone1964@libero.it; PEC: avvdomenicoperrone@puntopec.it).

Per eventuali ulteriori informazioni oltrechè per visionare l'immobile sarà possibile rivolgersi al CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Domenico Perrone, con studio in Alessandria, Piazza Marconi, n. 3, telefono 0131/260174 – fax 0131/305791, e-mail: perrone1964@libero.it.

Alessandria, 14 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Perrone

(firma digitale)