



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**G.E. Dott. Michele DELLI PAOLI**

**Es. imm. n. 315/2022 + 147/2023 R.G.**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Alberto Rossi, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 24/02/2024;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della suintestata esecuzione; considerata la mancata presentazione di offerte per il precedente esperimento di vendita; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA LA

**VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI STREVI (AL), Regione Valle Viotti 21A**

**Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:**

piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale di tipo contiguo, libero su tre lati, con cortile pertinenziale e circostanti appezzamenti di terreno. Il fabbricato è strutturato su tre piani fuori terra e composto da: al piano terra, ingresso, cucina, bagno, salone (due locali), vano scala di accesso al piano superiore, porticato posto sulla facciata principale, ala di porticato posta sul fianco (la cui copertura si presenta in cattive condizioni) e locale caldaia esterno nella parte retrostante; al piano primo: disimpegno, due camere e due bagni, ripostiglio, cabina armadio e vano scala di accesso al piano superiore; al piano sottotetto: unico locale con altezze differenti e predisposizione per attacchi acqua, scarico, luce. Al piano terra sono presenti alcune murature ammalorate con scrostamenti ed efflorescenze negli intonaci a causa dell'umidità di risalita. I terreni, ubicati in mezza collina, sono utilizzati in parte a vigna ed in parte ad area giardino/orto, attualmente incolti con abbondante vegetazione spontanea e infestante. Su parte di detti terreni insiste un fabbricato in muratura (blocchetti di

cemento) con copertura in legno e lastre di fibrocemento a destinazione rimessa, in pessimo stato di conservazione (sono presenti crepe passanti nella muratura perimetrale ed è stata posata recinzione per impedire l'ingresso allo stesso), non risultante nella mappa catastale, non autorizzato presso il Comune di Strevi e non sanabile. Uno dei mappali corrisponde di fatto ad una porzione di scarpata con muro di sostegno (parzialmente crollato - e per il resto - pericolante) posto sul lato nord/est del fabbricato. I terreni sono in parte recintati con rete metallica, parzialmente abbattuta, mentre non sono stati riscontrati termini lapidei di valido interesse.

Superficie complessiva del lotto: mq 1143,00 circa, di cui mq 850 circa di terreno.

-----oOo-----

*Stato di manutenzione generale:* mediocre (il fabbricato abitativo) – scarso (i terreni).

*Condizioni generali dell'immobile:* Il fabbricato abitativo si trova in mediocre stato di manutenzione, considerato che sono necessarie opere di controllo e verifica sugli impianti e manutenzione interna ed esterna (anche alle coperture). Presenza di alcuni scrostamenti negli intonaci al piano terra dovuti all'umidità di risalita. I terreni (allo stato, completamente incolti) necessitano di manutenzione.

#### **Identificativi catastali e classamento:**

##### FABBRICATO:

NCEU del Comune di Strevi: foglio 12, particella 284, graffata con la part. 285, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 9, superficie catastale Totale: 222 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte: 193 m<sup>2</sup>; rendita € 404,39, indirizzo (catastale): Regione Valle Viotti n. 21, piano T-1;

Derivante da: variazione del 09/11/2005, inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Costituzione del 25/11/1992 n.33.1/1992 derivante dalla partita 835 di superficie mq.190 - A sua volta derivante dalla particella 284 (terreno) di sup. mq.3730 partita n.986 T.M. n.119595/92 n.32.1/1994.

##### TERRENI:

NCT del Comune di Strevi: foglio 12, particella 495, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 285, R.D. € 1,40, R.A. € 1,40;

Derivante da: ex particella 461/b. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua vol-

ta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284.

NCT del Comune di Strevi: foglio 12, particella 496, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 500, R.D. € 2,45, R.A. € 2,45;

Derivante da: ex particella 461/c. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua volta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284.

NCT del Comune di Strevi: foglio 12, particella 497, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 65, R.D. € 0,32, R.A. € 0,32;

Derivante da: ex particella 461/d. Frazionamento del 09/07/2003 pratica n.153439 (n.2548.1/2003) con soppressione della particella 461 (sup. originale 3540) a sua volta oggetto di variazione d'ufficio del 15/12/1994 TM 119595/92 (n.32.1/1994) derivante dalla particella originale 284.

### **Confini:**

Per il fabbricato: da nord ed in senso orario, particella 495, 494, 497, 287, 413, 495 del foglio 12 di Strevi;

Per i terreni: da nord e in senso orario, il mapp. 495, con part. 494, 496, 284, 413 del foglio 12 e strada vicinale Zaccone; il mapp. 496, con part. part.494, 284, 495 del foglio 12; il mapp. 497, con part. 494, 74, 498, 285 e 284 del foglio 12;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

### **Certificazione energetica**

Con riferimento alla normativa di cui al D. Lgs. 311/2006 nonché della L.R. Piemonte n. 13 del 28/05/07, il CTU ha segnalato la mancanza dell'attestato di prestazione energetica (“non presente”).

### **Documentazione ex D.M. 22.01.2008 n. 37**

Con riferimento alla normativa di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico, il CTU ha dichiarato quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2002

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: NO.

**RISCALDAMENTO:**

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: caldaia a pellet con boiler elettrico

Stato impianto: da verificare

Epoca di realizzazione/adequamento: 2002

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

Note: Sono presenti corpi scaldanti in ghisa a piastre ed era prevista una nuova caldaia da collegare, posta nel locale esterno al piano terreno sul lato nord ovest

**CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: NO

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

**Note generali impianti:** Il CTU ritiene, in base ai sopralluoghi effettuati, che siano necessarie opere di controllo e verifica sugli impianti.

**Stato e titolo di occupazione:**

L'immobile, da tempo disabitato e inutilizzato, si vende come libero (il compendio è stato oggetto di assegnazione a favore del coniuge della parte esecutata in forza di separazione consensuale omologata il 13/11/2015 dal Tribunale di Alessandria; disposizione, questa, non opponibile alla procedura in quanto assunta in data successiva all'iscrizione di ipoteca volontaria azionata dal precedente e non trascritta presso i RR.II.).

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento (alla data della perizia):** non previste

**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:** Al piano terreno, sul lato sinistro della casa, si trova una porta

di entrata al vano scala comune con altra proprietà per poter accedere al piano primo. Attualmente le porte indicate nella planimetria del fabbricato oggetto di vendita sono state chiuse con cartongesso in quanto l'accesso ai piani è garantito da scala interna, mentre la proprietà adiacente utilizza il predetto vano scala comune. Inoltre, il cortile di pertinenza esclusivo è gravato, sulla porzione antistante al fabbricato, da servitù di passaggio a favore di terzi confinanti, per accedere e recedere alla fossa biologica e al deposito del gas liquido (come specificato nell'atto di acquisto).

## **INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE**

### **Conformità catastale:**

#### **FABBRICATO**

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

E' stato rilevato un porticato sul lato sud ed un locale caldaia esterno sul lato nord ovest non rappresentato nella planimetria catastale in atti, inoltre la distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e diversa distribuzione spazi interni.

Descrizione delle pratiche:

TIPO MAPPALE: € 2.000,00

DOCFA: € 800,00

**Oneri Totali: € 2.800,00**

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità catastale.

note: Non è stata riscontrata la regolarità catastale, sia relativamente alla planimetria che all'estratto di mappa. Si precisa che prima di procedere con la relativa regolarizzazione occorre sanare le opere abusive in Comune.

#### **TERRENI**

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Sulle part.lla 495 e 496 del foglio 12 insiste un fabbricato ad uso garage ABUSIVO.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della costruzione.

Note: Sull'estratto di mappa non si evince nessuna costruzione mentre in loco è presente un fabbricato. L'estratto di mappa risulta conforme in quanto lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato. Non vi sono pratiche catastali da presentare.

Per quanto sopra il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

**Pratiche edilizie:**

*Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Regione Valle Viotti 21, Regione Valle Viotti 21*

Numero pratica: xx/02

Intestazione: - OMISSIS -

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacim. impianti idrici, intonaci interni, pavimentazioni e rivestimenti

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data xx/xx/2002 al n. di prot. Xx

Numero pratica: xx/2003

Intestazione: - OMISSIS -

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con ampliamento del 20% e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data xx/xx/2003 al n. di prot. xx

Rilascio in data xx/xx/2003 al n. di prot. xx

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: xx/04

Intestazione: - OMISSIS -

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione muretto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data xx/xx/2004 al n. di prot. xx

**Conformità edilizia:**

**FABBRICATO**

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione spazi interni al piano terreno, l'ampliamento previsto in progetto non è stato realizzato, il cambio d'uso non rispecchia le altezze indicate nella concessione (segnate 2,70 m. in loco rilevata 2,56 m.) è necessaria una verifica del rapporto aero-illuminato dei locali oggetto di cambio d'uso, non è stato realizzato il terrazzo al piano primo. E' stato realizzato un porticato davanti al fabbricato ed un locale tecnologico (caldaia) sul retro.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Ampliamento portico e locale tecnologico, diversa distribuzione spazi interni

Permesso di costruire in sanatoria: € 4.000,00

Oneri sanatoria: € 3.500,00

**Oneri Totali: € 7.500,00**

Note: E' necessaria una verifica strutturale più dettagliata, redatta da tecnico abilitato, sia per il porticato davanti al fabbricato che per il locale caldaia posto sul retro.

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità edilizia.

note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in quanto lo stato dei luoghi non rispecchia l'ultimo progetto presente agli atti comunali.

#### TERRENI

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: Fabbricato da demolire.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE TOTALE

Demolizione immobile: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità edilizia.

note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in quanto attualmente sul posto insiste un fabbricato non autorizzato di cui non è possibile chiedere sanatoria in quanto in contrasto con le norme di zona per dimensioni e struttura, necessita di demolizione totale.

#### Conformità urbanistica:

FABBRICATO DI ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

Zona omogenea: Area di tipo E1 destinate esclusivamente all'agricoltura.

Norme tecniche di attuazione: Art. 51 delle NTdA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

## TERRENI AGRICOLI

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? SI

Se sì, di che tipo: Non specificato

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: Zona E Art.46 - 47

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note: come si evince da CDU acquisito dal tecnico, la zona in cui ricadono i terreni è soggetta a Vincolo Idrogeologico a art.1 L.30-12-23 n.3267 art.60 da PRG; inoltre tutte le aree in oggetto rientrano nel territorio Unesco "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte, Langhe-Roero e Monferrato" inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Unesco dal 22/07/2014

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra, il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica; note: i terreni si trovano in zona urbanistica E1 destinata esclusivamente ad agricoltura.

Per le irregolarità edilizie eventualmente riscontrate dal CTU o per le altre irregolarità eventualmente individuate in seguito, l'aggiudicatario potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° TU D.P.R. 6/6/01, n. 380 e dall'art. 40, 6° c. L. 28/2/85, n. 47, ove ne ricorrano i presupposti e comunque nei termini ivi previsti.

L'immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Geom. Katia A. Franco) ed eventuali integrazioni, agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda totalmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

\*\*\*

**VALORE DI STIMA DEL CTU: € 91.772,80**



**PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 46.460,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.845,00); RILANCIO MINIMO: € 500,00;**

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **19 giugno 2025, ore 15.30**, che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 15.00 alle 19.00 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (sempre previo appuntamento);

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato. 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 e sue eventuali integrazioni;
- l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle **agevolazioni fiscali** previste dalla legge;
- 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 a "Esec. Imm.re R.G. N. 315/2022 – Avv. Rossi Alberto"** 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 supe-

riore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara 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 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 quanto più sopra stabilito.

Nel caso di proceda ad ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato, verrà indicato preventivamente l'importo dell'offerta in aumento.

- 6) **Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà indicato - in via presuntiva e salvo conguaglio - dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale), 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, sarà compito del Professionista Delegato versare all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura.

- 7) In caso di inadempimento a quanto disposto al punto 6), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto dedotta la cauzione, e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore;
- 7bis) Nello stesso termine previsto al punto 6) per il versamento del saldo prezzo/anticipo spese di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, con dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci; il mancato assolvimento dell'obbligo di rendere l'anzidetta dichiarazione nel termine previsto comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la revoca dell'aggiudicazione, con perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore.
- 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 D.M. 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 (fatta eccezione per le porzioni collabenti, alle quali non può accedersi in sicurezza) 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 sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o **sui siti internet autorizzati**  
**www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** -  
**www.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it** -

[www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali** [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ed anche presso il professionista delegato e custode avv. Alberto Rossi (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 - P.E.C.: [avvalbertorossial@cnfpec.it](mailto:avvalbertorossial@cnfpec.it)), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: [rossi.albert@libero.it](mailto:rossi.albert@libero.it)).

Alessandria, lì 27 febbraio 2025

Il professionista delegato (Avv. Alberto Rossi)