



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

ES. imm. n. 333/2022

Il sottoscritto Avv. Carlo Ponassi, nominato dal GE Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 17/04/2024

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNO

Appartamento posto al quinto piano (sesto fuori terra) insistente in un più ampio edificio condominiale sito in Novi Ligure, Via Garibaldi n. 81.

L'alloggio è raggiungibile con le scale condominiali e l'ascensore e l'interno, con cui è contraddistinto l'alloggio, è il numero 15 ed è composto da un piccolo disimpegno sulla destra che distribuisce la cucina, il bagno di servizio e una camera chiaramente concepita come tinello. Proseguendo invece lungo il corridoio, sulla sinistra si accede alla sala. In questo tratto di corridoio è presente, proprio davanti all'ingresso della sala, un ampio armadio a muro con ante a battente decorate con modanature. Il corridoio presenta a questo punto un altro arco di interruzione che dà accesso alla zona notte, dove rispettivamente sulla destra e sulla sinistra si aprono: bagno principale della casa e camera da letto con affaccio lato corte interna e altra camera da letto con affaccio sulla facciata principale. Completa il corridoio un ripostiglio posto sulla testata dello stesso. Lato facciata principale erano presenti due piccoli terrazzi e lato interno invece vi era un lungo terrazzo, corrente per tutta l'estensione dell'alloggio su

questo lato.

Come pertinenze dell'appartamento troviamo una cantina al piano fondi ed un box auto situato in un adiacente edificio sempre situato in Via Garibaldi.

Dati catastali.

Appartamento: foglio 31, particella 250, subalterno 69, indirizzo Via Garibaldi 81, scala A, piano 5, comune Novi Ligure, categoria A2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 132, rendita € 1.094,89.

Derivante da: divisione del 26/04/2017 pratica n AL 0046605

Confini: a est alloggio interno 14 ed in parte vano corsa ascensore e vano scala, a sud vuoto su corte, a nord vuoto su facciata principale, a est in aderenza ad altro alloggio della scala B.

Box auto: foglio 31, particella 321, subalterno 43, indirizzo via Giuseppe Garibaldi 91, scala D, interno 15, piano T, comune Novi Ligure, categoria C6, classe 7, superficie 15, rendita € 75,14.

La Ctu agli atti del giudizio ha dichiarato la conformità catastale dell'appartamento e della cantina.

Sono state, invece, evidenziate delle irregolarità catastali per quanto concerne il box auto, posto che in atti non risulta depositata la planimetria catastale del box. Dette irregolarità possono essere sanate con la redazione di nuova planimetria catastale Docfa per inserimento nuova planimetria catastale, costo: € 500,00.

PREZZO BASE di € 87.700,00; valore di stima € 87.700,00

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 65.775,00).

Rilancio minimo € 1.000,00.

LOTTO DUE

In Comune di Rocca Grimalda (Al), Località Schierano n. 183.

Si tratta di un edificio semi indipendente su due piani fuori terra, dotato di ampio giardino e ampio terreno retrostante ad uso corte e orto. L'immobile ha le forme di un

tipico cascinale agricolo della zona, essendo costituito da un corpo di fabbrica oblun-
go, connesso per il lato corto rivolto verso ovest ad altro similare edificio di altrui
proprietà. Esso è stato chiaramente ristrutturato partendo da un originale casale con
fienile, ricavando al suo interno un'abitazione residenziale di gradevole
aspetto e conformazione. Esso presenta accessi alle proprie aree di corte e giardino
disposti nel seguente modo: uno su Strada per Rocca Grimalda, cancelletto pedonale
e carraio dotati di tettoie, con civico Loc. Schierano 183 e l'altro, con ampio cancello
carraio, sulla provinciale 185 privo di numero civico. Entrando nella proprietà dal
lato del cancello pedonale per mezzo di vialetto si raggiunge la casa. Sulla testata lato
corto est è presente l'accesso principale, sito sotto ad un portico loggiato.

Sul lato sud si affacciano finestre e portefinestre, rispettivamente una coppia per il
locale soggiorno e un'altra coppia per il locale cucina, dotato quest'ultimo anche di
porta finestra lato nord, affacciante in un angusto spazio incastonato tra la parte retro
della casa e la parete divisoria a confine con il vicino.

Entrando dalla porta finestra lato sud della cucina si accede a est al soggiorno, dotato
di caminetto. Da questo, lato nord, si accede all'ingresso principale detto prima, lato
est, la scala di accesso al piano superiore e, lato ovest, la porta che da accesso al loca-
le taverna cantina. Salendo al piano superiore si incontrano, allo sbarco della scala,
due porte, una a dx e l'altra a sx che danno accesso a due rispettivi locali. Quello sul-
la sx salendo è dotato di porta finestra che si apre su loggetta affacciata ad est, e, di
fronte, un piccolo disimpegno con tre porte che danno accesso, frontalmente al bagno
(rivolto lato sud), a destra, lato ovest ad una camera da letto, a sx lato est, ad un loca-
le studio. Al piano sottotetto esiste un locale accessibile solo dall'esterno per mezzo
di un finestrino ubicato sulla facciata sud. Il locale studio presenta lato sud porta fine-
stra affacciata su loggiato incassato nella facciata.

Sul retro dell'edificio, nell'adiacente lotto di terra particella 288 è presente, al confine
con la proprietà ubicata sul lato ovest, una autorimessa di semplice fattura, realizzata
con struttura mista laterizia e cementizia. Sempre il confine con l'altra unità immobi-
liare posta ad ovest era per il resto della sua estensione caratterizzato dalla presenza

di un muro di confine, realizzato in blocchetti cementizi, di altezza pari a circa 3 mt. Sul medesimo lotto è, inoltre, presente un baraccamento, prefabbricato, il quale, tuttavia, risultava accatastato regolarmente. Tale immobile era costituito da un vano unico in cattivo stato di manutenzione, privo di impianti e finiture, all'atto del sopralluogo ingombro di masserizie varie.

Dati catastali:

- foglio 7, particella 292, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 183, piano T - 1, comune Rocca Grimalda, categoria A2, consistenza 7,5
- foglio 7, particella 288, subalterno 2, indirizzo loc. Schierano 81, piano T, comune Rocca Grimalda, Categoria C6, consistenza mq. 13;
- foglio 7, particella 288, subalterno 3, piano T, comune Rocca Grimalda n. 81, categoria C2, consistenza mq. 89.

Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale del bene Fg 7 part 292 sub 2 risultava conforme, mentre quella dei beni Fg 7 part 288 sub 2 e 3 risultavano difformi da quanto visto in loco. Infatti parte delle costruzioni indicate in mappa, in loco non risultavano più essere esistenti. Per quanto riguarda il sub 3 composto da magazzini e tettoia di fatto una parte di essi, precisamente l'intera tettoia in epoca imprecisata deve essere stata rimossa senza conseguentemente variare l'accatastamento. Le planimetrie in esame, risalenti all'anno 1986 sono perciò da aggiornare. Per quanto riguarda il sub 2 pignorato separatamente in quanto entità catastale autonoma esso è stato completamente demolito sempre in epoca imprecisabile pertanto a catasto detto subalterno dovrà essere soppresso con pratica apposita. Regularizzabili mediante: n. 2 DOCFA per variazione catastale e tipo mappale di demolizione. Descrizione delle opere da sanare: registrazione dell'avvenuta demolizione di una tettoia e di una porzione di edificio accessorio un tempo insistenti sulla particella 288 sub 2 e 3 DOCFA variazione per demolizione: € 1.600,00.

PREZZO BASE di € 66.215,00; valore di stima € 66.215,00

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,

FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 49.661,00).

Rilancio minimo € 1.000,00.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **27/09/2024**, ore **15,30**, che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio del Professionista Delegato in Novi Ligure Via Pietro Isola n. 3 (tel. 0143/ 2773 - fax 0143/314669- e.mail carlo.ponassi@pdavvocati.com pec avvcarloponassi@cnfpec.it) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari: da lunedì a venerdì, negli orari 9:00-12:30 e 15:00-18:30.

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3. 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 a **Avv. Carlo Ponassi Es. Imm. n. 333/2022** 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 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.

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.tribunale.alessandria.giustizia.it** –

www.astalegale.net – **www.astegiudiziarie.it** – **idealista.it** – **casa.it**.

Novi Ligure, li 19/04/2024

Il Professionista Delegato

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.