



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 104/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti del G.E. dott. Corrado Croci in data 27/09/2022 ed in data 13/12/2022 e in data 02/03/2023;

viste le ordinanze di pari data e s.m.i. con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 104/2021 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1

**Immobili in Comune di Novi Ligure (AL) Corso Marengo, 73 - Via Ca-
vour.**

DESCRIZIONE: il lotto è composto da locali tecnici presenti nella area auto-
rimessa, da un'area urbana e dal vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144. I locali
tecnici sono tutti piccole UU.II. che sono impegnate da impianti o magazzini a
servizio del condominio. Nella maggior parte dei casi hanno tutte forme che
evidenziano la loro natura di locale di risulta, con forme molto allungate o
semplicemente identificate sulla planimetria ma non in sito. L'area urbana è il
portico, ad uso pubblico per il passeggio cittadini, nel tratto antistante l'accesso
alla galleria. Il vano di accesso ai mapp. 713/26 e 144 è il corridoio carrabile e
pedonale che permette l'accesso alle auto nel cortile identificato con il mapp.
144 e alla Centrale Termica identificata con il mapp 713/26: entrambi i mappa-
li sono di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili attualmente sono liberi da persone.

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 32, particella 143, subalterno 45**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 4, consistenza 30, superficie 35, rendita € 72.82 **con graffato mappale 143/8**;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 49**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 8, superficie 8, rendita € 16.53;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 46**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 19, rendita € 33.05;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 51**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 7, superficie 9, rendita € 14.46;
- **foglio 32, particella 713, subalterno 19**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 6, superficie 7, rendita € 12.39;
- **foglio 32, particella 713, subalterno 21**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 16, superficie 18, rendita € 33.05;
- **foglio 32, particella 713, subalterno 29**, indirizzo Corso Marengo, 79, piano T, comune Novi Ligure, categoria C7, classe 2, consistenza 39, superficie 44, rendita € 48.34;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 48**, indirizzo Corso Marengo, SNC, piano T, comune Novi Ligure, categoria F1, consistenza 100;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, non ha dichiarato la conformità catastale in quanto nel mappale 713/21 è presente una parete divisoria con il sub 20 che nella realtà non è stata realizzata. Tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione di DocFa che preveda la demolizione di parete divisoria e con oneri stimati presuntivamente dal perito in euro 450,00 circa.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito della procedura segnala che si tratta di immobili soggetti a convenzione (conv. edilizia del 18/10/2001 rep. 44235 trascritta il 31/10/2001 ai nn. 4757/3618 a favore del Comune di Novi Ligure e conv. edilizia del 13/11/2006 rep. 74317/6726 trascritta il 22/11/2006 ai nn. 6636/4390 a favore del Comune di Novi Ligure).

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura Arch. Andrea Gamondo del 18/01/2023 allegata al presente avviso di vendita.

al **PREZZO BASE** di **€ 3.375,00** (Euro tremilatrecentosettantacinque/00) per il lotto 1; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.531,25)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 settembre 2024 ore 9.30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun – ven dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00;

LOTTO 2

Immobili in Comune di Novi Ligure (AL), Corso Marengo, 73.

DESCRIZIONE: il lotto è composto da locali commerciali (negozi di vario genere) posti all'interno della galleria commerciale denominata "in centro" disposti lungo il corridoio centrale della medesima. Alcuni negozi sono sviluppati su due piani con accesso al primo piano, mansardato, attraverso una scala interna (mapp 143/31,33,34,36). Tutti i negozi tranne quello identificato con il mapp. 713/24 sono composti da un unico ambiente di medio-piccole dimensio-

ne e di forma piuttosto regolare. Un'ampia vetrina li divide dal corridoio comune. L'U.I. identificata con il mapp. 713/24 è, invece, un ampio ambiente posto dalla parte opposta l'accesso alla galleria da Corso Marengo, a perimetro nell'angolo dell'isolato formato da Via Giacometti e Via Cavour. Ha forma poligonale irregolare e ampie vetrine sia nella galleria che verso le due vie citate.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili attualmente sono liberi da persone ad eccezione del locale identificato al mapp. 713 sub. 24 che risulta occupato in forza di contratto di locazione commerciale di durata 6 anni + 6 anni stipulato in data 26/06/2019 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/06/2019 e dunque opponibile alla procedura esecutiva.

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 32, particella 143, subalterno 31**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 45, superficie 51, rendita € 1189,92;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 32**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 22, superficie 24, rendita € 581,74
- **foglio 32, particella 143, subalterno 33**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 37, superficie 42, rendita € 978,38;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 34**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 38, superficie 44, rendita € 1004,82;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 35**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 23, superficie 25, rendita € 608,18;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 36**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 52, superficie 57, rendita € 1375,01 graffato con **foglio 32 particella 713 sub. 23**;
- **foglio 32, particella 143, subalterno 39**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 8, consistenza 42,

superficie 46, rendita € 1292,79 graffato con **foglio 32, particella 143 subalterno 54;**

- **foglio 32, particella 713, subalterno 24**, indirizzo Via Giacometti 73, piano T, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 6, consistenza 189, superficie 203, rendita € 4294,85;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, ha dichiarato la conformità urbanistica. Il perito segnala altresì che gli immobili sono soggetti agli obblighi derivanti da: convenzione edilizia del 18/10/2001 rep. 44235 trascritta il 31/10/2001 ai nn. 4757/3618 a favore del Comune di Novi Ligure e convenzione edilizia del 13/11/2006 rep. 74317/6726 trascritta il 22/11/2006 ai nn. 6636/4390 a favore del Comune di Novi Ligure.

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura Arch. Andrea Gamondo del 27/04/2022 ed alla relativa integrazione in data 18/07/2022 entrambe allegate al presente avviso di vendita.

al **PREZZO BASE** di € **303.750,00** (Euro trecentotremilasettecentocinquanta/00) per il lotto 2; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 227.812,50)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 settembre 2024 ore 9.30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. – ven. dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 3.500,00;

LOTTO 3

Immobili in Comune di Novi Ligure (AL), Corso Marengo, 73.

DESCRIZIONE IMMOBILE: il lotto è composto da unità immobiliare posta al primo piano della parte di immobile identificato con il mappale 713, di cui, a quel piano, occupa tutto il sedime. Ha accesso indipendente da via Cavour tramite un corpo scala con ascensore (non agibile). L'interno è suddiviso in due macroaree: una parte destinata a uffici e laboratori suddivisa in parte con pareti fisse in muratura (generalmente i servizi) e in parte con pareti in cartongesso (apposte sul pavimento finito e di facile rimozione); una parte ancora in ristrutturazione dove è stata predisposta una struttura metallica che, a detta del proprietario, è stata calcolata al fine di inserirvi una piscina.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 32, particella 713, subalterno 30**, indirizzo Via Cavour SNC, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C3, classe 3, consistenza 356, superficie 409, rendita € 1084,7.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i lavori di realizzazione delle opere strutturali in acciaio nell'area denominata magazzino nella planimetria catastale non hanno autorizzazione. Tali difformità sono regolarizzabili mediante SCIA per manutenzione straordinaria pesante in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di opere strutturali in acciaio SCIA - manutenzione straordinaria pesante: € 3.000,00; Progetto delle strutture: € 1.500,00; Collaudo opere strutturali: € 800,00; Sanzione: € 516,00 **Oneri Totali: € 5.816,00.**

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura, nella perizia di stima allegata, ha dichiarato la conformità urbanistica. Il perito segnala altresì che gli immobili sono soggetti agli obblighi derivanti da: convenzione edilizia

del 18/10/2001 rep. 44235 trascritta il 31/10/2001 ai nn. 4757/3618 a favore del Comune di Novi Ligure e convenzione edilizia del 13/11/2006 rep. 74317/6726 trascritta il 22/11/2006 ai nn. 6636/4390 a favore del Comune di Novi Ligure.

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura Arch. Andrea Gamondo del 27/04/2022 ed alla relativa integrazione in data 18/07/2022 entrambe allegate al presente avviso di vendita.

al **PREZZO BASE** di **€ 113.906,25** (Euro centotredicimilanovecentosei/25) per il LOTTO 3; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 85.429,68)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 settembre 2024 ore 9.30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. – ven. dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

LOTTO 4

Immobili in Comune di Novi Ligure (AL), Corso Marengo, 73.

DESCRIZIONE IMMOBILE: trattasi di un locale commerciale posto all'interno della Galleria Commerciale "in Centro" e adibito a bar. L'U.I. si sviluppa su tre livelli: un'ampia scala interna collega i piani terra e primo mentre l'accesso al piano interrato avviene attraverso la scala condominiale. Al piano terra è presente la zona somministrazione-banco, i servizi igienici per il pubblico, i magazzini, gli spogliatoi e servizi privati e la cucina. Salendo le prime due rampe della scala interna si incontra una prima zona soppalco, dove sono pre-

senti tavolini per il pubblico e da cui, attraverso l'ultima rampa della scala si accede all'ampia terrazza privata posta al primo piano. La zona somministrazione, al piano terra, affaccia sul corridoio centrale della galleria tramite un'ampia vetrina che è posta frontistante l'ingresso alla galleria stessa e perciò molto ben visibile dal portico pubblico. Al piano interrato è presente l'angusto magazzino dove, per lo più, trovano sistemazione i motori dei frigoriferi.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile occupato in forza di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo della durata di anni nove a far data dal 01/11/2020 con scadenza in data 31/10/2029 e rinnovabile tacitamente di ulteriori nove anni, registrato in data anteriore al pignoramento.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 32, particella 143, subalterno 19**, indirizzo Via Cavour SNC, piano S1, comune Novi Ligure, categoria C2, classe 3, consistenza 11, superficie 16, rendita € 22,72 **con graffato mappale 713 sub. 15;**

- **foglio 32, particella 143, subalterno 37**, indirizzo Corso Marengo, 73, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria C1, classe 7, consistenza 185, superficie 193, rendita € 489,88 **con graffato mappale 713 sub. 25.**

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito segnala che si tratta di immobili soggetti a convenzione (conv. edilizia del 18/10/2001 rep. 44235 trascritta il 31/10/2001 ai nn. 4757/3618 a favore del Comune di Novi Ligure e conv. edilizia del 13/11/2006 rep. 74317/6726 trascritta il 22/11/2006 ai nn. 6636/4390 a favore del Comune di Novi Ligure).

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura Arch. Andrea Gamondo del 18/01/2023 allegata al presente avviso di vendita.

al **PREZZO BASE** di **€ 152.718,75** (Euro centocinquantaduemilasettecentodiciotto/75) per il LOTTO 4; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE**

INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 114.539,06)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 settembre 2024 ore 9.30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. – ven. dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

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 avv. Luca Canepa, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Luca Canepa E.I. 104/2021** 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 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 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;

- 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 contattando il professionista delegato e custode giudiziario, avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: luca.canepa@studiolegalepaneri.it, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astevvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 9 maggio 2024

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)

