



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Federica Borgoglio, vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisabetta Bianco in data 21/05/2024, in forza della quale è stata nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., nonché il precedente decreto del 24/12/2023 con cui è stata nominata Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato;

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

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1:**

Unità immobiliare ad uso ufficio (dotato di cantina) e unità immobiliare a uso autorimessa site in Comune di Novi Ligure (AL), Via Garibaldi n° 65/3.

Trattasi un appartamento facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra più cantinato; l'immobile risulta essere di 83 mq circa più terrazzo sito al piano rialzato, dotato di ingresso, corridoio/disimpegno, tre locali uso ufficio, cucinino e bagno, con un terrazzo e dotato di cantina; oltre autorimessa. L'unità immobiliare nasce come normale appartamento residenziale, di cui conserva la distribuzione interna, per poi essere destinato all'uso di studio tecnico professionale, cosa sancita da variazione catastale effettuata nell'anno 1998.

**Dati Catastali:**

**Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure (AL) al:**

- foglio 31, particella 222, subalterno 26, Categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € 1.347,95;
- foglio 31, particella 224, Categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 37,80.

Si precisa che gli immobili risultano essere occupati con contratto di locazione opponibile alla Procedura, stipulato in data 01/01/2017, Registrato a Novi Ligure il 20/12/2022 ai nn.2907 serie 3T - 2017, scadenza 31/12/2027. Il canone di locazione risulta essere pari ad euro 2.000,00 annui.

#### **Conformità catastale:**

- Particella 222: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:  
Differenze di tramezzatura interna tra la planimetria depositata agli atti catastali e quanto rilevabile in loco con riferimento alla differente dimensione e forma della dispensa ubicata tra ingresso e corridoio.  
Regolarizzabile mediante: nuovo accatastamento.  
Descrizione delle opere da sanare: posizione di alcune tramezze del ripostiglio accessibile dall'ingresso dell'ufficio.  
Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità catastale.
- Particella 224: Non sono state riscontrate irregolarità dal C.T.U..  
Il C.T.U. ha dichiarato la conformità catastale.

#### **Conformità edilizia:**

- Particella 222: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal C.T.U.:  
L'alloggio in esame non può dirsi conforme per la presenza al suo interno di difformità nella tramezzatura rispetto a quanto concessionato. Infatti il ripostiglio posto tra ingresso e corridoio risulta in loco più ampio rispetto a quanto disegnato nei progetti e a catasto. Si tratta di una difformità minore sanabile con CILA a sanatoria; manca inoltre l'agibilità.  
Il C.T.U. non ha dichiarato la conformità edilizia.
- Particella 224: Non sono state riscontrate irregolarità dal C.T.U..  
Il C.T.U. segnala la mancanza di agibilità

#### **Conformità urbanistica:**

Il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.

I beni di cui al presente lotto sono meglio descritti nella relazione di stima da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, redatta dal Perito Arch. Fabio Gregorini del 17/04/2024, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul complesso immobiliare oltre che le autorizzazioni edilizie ed eventuali difformità catastali e irregolarità edilizia-urbanistica.

Al **PREZZO BASE - LOTTO 1** - di euro **45.650,00 (quarantacinquemilaseicentocinquanta/00)** come da perizia di stima e ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA PARI A € 34.237,50 (trentaquattromiladuecetotrentasette/50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la vendita il giorno **20 settembre 2024, ore 10:30**, presso lo Studio del Professionista delegato dott.ssa Federica Borgoglio in Alessandria (AL), Corso Crimea n° 35.

Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno 19 settembre 2024** presso lo studio del Professionista Delegato, dott.ssa Federica Borgoglio, in Alessandria (AL), corso Crimea n° 35, negli orari d'ufficio, dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 12:30 e dalle 14:30 alle 18:30.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di euro 500,00 (cinquecento/00).

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno sopra indicato presso lo studio del Professionista Delegato, dott.ssa Federica Borgoglio, in Alessandria (AL), corso Crimea n° 35. 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 "R.G.E. 296/2023 – DOTT.SSA FEDERICA BORGOGGIO"** 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;

- 7) 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/accreditato 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

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.

- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 9) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21.11.2007, n. 231;

10) 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, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

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](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.it](http://www.tribunale.alessandria.it) - portale delle vendite pubbliche, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio".

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi al Custode-Professionista delegato:

Dott.ssa Federica Borgoglio, Corso Crimea n° 35, 15121 Alessandria, Tel. 0131 235994, indirizzo e-mail [fborgoglio@cirielloqhe.it](mailto:fborgoglio@cirielloqhe.it).

Alessandria, 18 giugno 2024

Il Professionista Delegato

