



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. Imm. n. 182/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Maria Grazia Barberis nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco in data 09 gennaio 2024;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 182/2023 R.G. Es. Imm.;
- visto l'esito del precedente esperimento di vendita andato deserto;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO DUE

COMUNE: Nizza Monferrato (AT) Via Luigi Einaudi n. 13

NATURA: piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare ed autorimessa con area pertinenziale adibita a giardino e in parte destinata all'accesso all'autorimessa

DATI CATASTALI

Le identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza Monferrato (AT) come segue:

- Foglio 14, particella 317, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale totale: 216 mq. – totale escluse aree scoperte: 216 mq. - rendita catastale Euro 604,25, indirizzo catastale Via Luigi Einaudi n. 7 piano: S1-T-1
- Foglio 14, particella 317, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza: 40 mq. - superficie catastale: 42 mq. – rendita catastale Euro 103,29 - indirizzo catastale Via Luigi Einaudi n. 7 piano: S1
- e al NCT:
- Foglio 14, particella 317, ente urbano, superficie: 420 mq.

COERENZE:

Il fabbricato ad uso residenziale e l'area pertinenziale sono posti alle seguenti coerenze:

- a nord con la particella 304 e parte della particella 32 in parte edificata, a ovest in aderenza con il fabbricato e relativa area pertinenziale identificati al subalterno 315 stesso Foglio 14, a sud con le particelle 316 e 318 che costituiscono la strada e il parcheggio pubblico, ad est con la particella 305 in parte edificata.

L'autorimessa è posta alle seguenti coerenze a nord e ad est con la particella 317 sub. 1, a sud con la rampa di accesso e il cortile privato della particella 317, a ovest in aderenza con la particella 315 sub. 2 (lotto 1).

DESCRIZIONE IMMOBILI

Abitazione di tipo civile

Il fabbricato oggetto di esecuzione, cui si accede attraverso cancello pedonale dalla Via Einaudi n. 13, consiste in una porzione di fabbricato bifamiliare da terra a tetto realizzato in aderenza ad altro immobile costituente il lotto 1 ed è composto al piano terra da: ingresso sul soggiorno, cucina, bagno, porticato che è attualmente chiuso con muretti e vetrate, vano scala di collegamento ai piani inferiore e superiore, ampio porticato sui prospetti sud e nord est.

L'esperto precisa che il porticato, attualmente adibito a soggiorno, non ha parete divisoria dalla particella 315 sub. 1.

Occorrerà costruire, come meglio verrà detto infra, una tramezza per dividere le due proprietà e modificare la porta che attualmente permette l'uscita dal portico al giardino.

Il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, tre balconi, un terrazzo che attualmente è chiuso con vetrate, scala di accesso al locale sottotetto.

L'esperto precisa che il terrazzo, attualmente chiuso con vetrate, non ha parete divisoria dalla particella 315 sub. 1.

Occorrerà costruire, come meglio verrà detto infra, una tramezza per dividere le due proprietà e modificare parzialmente le vetrate tra le due proprietà.

Il sottotetto è costituito da un unico ampio locale che non ha divisione interna per cui occorrerà costruire una tramezzatura per delimitare la proprietà della particella 317 sub.1 e la proprietà della particella 315 sub. 1. Il locale sottotetto, accessibile dalle scale interne dei due fabbricati, è privo di finiture, di sottofondi, di pavimentazione, le murature sono intonacate e tinteggiate ed è provvisto di impianto elettrico. Il locale è altresì dotato di abbaini con relativo terrazzino per l'aero illuminazione.

Il piano interrato è accessibile sia dall'interno dell'abitazione tramite la scala, sia dall'esterno tramite l'autorimessa ed è composto da: ampia tavernetta, cantina, lavanderia, ripostiglio e locale centrale termica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con termosifoni a parete, impianto di condizionamento.

L'area di pertinenza è adibita a giardino di dimensioni idonee, interamente recintato e piantumato, l'ampio porticato prospetta la cucina da cui è direttamente accessibile.

L'immobile presenta delle finiture di pregio in buone condizioni di manutenzione e conservazione, i vani sono di dimensioni atte all'uso preposto e ben disimpegnati tra loro, l'area pertinenziale va a completare il valore del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa mq. 456,60.

Autorimessa

L'autorimessa, avente accesso carraio da Via Luigi Einaudi n. 11, è posta al piano interrato del fabbricato di cui fa parte. Il locale è accessibile anche dall'interno del fabbricato mediante la rampa di scale di collegamento tra i piani (descritti nel corpo C Lotto n. 2) ed in particolare dai vani siti al piano interrato.

L'autorimessa è un unico vano a pianta rettangolare regolare, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portone basculante a chiusura del locale.

Allo stato attuale non è presente la parete divisoria interna che delimita le due unità immobiliari ad uso autorimessa oggetto di pignoramento, per cui occorre costruire una tramezza per delimitare la proprietà del mappale 317 sub. 2 (Lotto n. 2) e quella del mappale 315 sub. 2 (Lotto n.1).

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa mq. 42,77

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero

CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto della procedura non ha dichiarato la conformità catastale del fabbricato in quanto ha riscontrato le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del locale sottotetto
- al piano terra, a parziale chiusura del porticato, sono stati realizzati muretti con sovrastante vetrata apribile creandovi un ampio soggiorno che insiste sia sul mappale 317 (lotto 2) sia sul mappale 315 (lotto1)
- realizzazione di una tettoia a nord del fabbricato sull'area pertinenziale con struttura in ferro e copertura con onduline trasparenti
- al piano primo, a parziale chiusura del terrazzo, sono state posizionate vetrate apribili prospicienti il balcone creandovi un ampio locale che insiste sia sul mappale 317 (lotto 2) sia sul mappale 315 (lotto1).

L'esperto riferisce che la planimetria catastale può essere aggiornata mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

Le opere da sanare, previa le opportune verifiche edilizio-urbanistiche, sono così indicate dall'esperto:

- redazione planimetria del locale sottotetto
- variazione del porticato in soggiorno mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestra

Redazione e presentazione di Tipo Mappale in deroga per la regolarizzazione della mappa catastale con la trasformazione del portico in soggiorno: € 800,00

Redazione e presentazione pratica DOCFA per regolarizzazione della planimetria catastale: € 800,00

Spese catastali per la presentazione delle pratiche (spese esenti IVA art. 15): € 159,00

Cassa geometri 5% su €. 1600,00: € 80,00

IVA 22% su €. 1680,00: € 369,60

Oneri Totali: € 2.208,60

Note: l'esperto precisa che l'importo dei diritti catastali di presentazione delle pratiche, l'importo della cassa geometri e dell'IVA, possono subire variazioni in base alle normative al momento della presentazione delle pratiche

Per quanto attiene all'autorimessa l'esperto dichiara la conformità catastale non avendo riscontrato difformità dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA:

Il perito della procedura non ha dichiarato la conformità edilizia del fabbricato ad uso residenziale poiché rispetto ai progetti presentati in allegato alle pratiche edilizie agli atti dell'Ufficio tecnico e come descritte in perizia e quindi autorizzati risultano le seguenti difformità:

- il porticato al piano terra è stato chiuso mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestra (vetrate), modificando la destinazione d'uso dello stesso da portico a soggiorno, attualmente un ambiente unico per i due fabbricati insistenti rispettivamente sui mappali 317 (lotto 2) e 315 (lotto 1)
- mancata rappresentazione della planimetria del sottotetto, questo locale è stato rappresentato nei prospetti;
- il terrazzo al piano primo è stato parzialmente chiuso con delle vetrate apribili prospicienti il balcone realizzando una camera. Detto locale risulta un unico ambiente insistente rispettivamente sui mappali 317 e 315
- nel cortile a nord, in aderenza al fabbricato, è stata costruita una tettoia con struttura in ferro e copertura costituita da onduline trasparenti.

L'esperto riferisce, anche alla luce di quanto appreso dal tecnico comunale, che alcune opere, realizzate in assenza dei titoli autorizzativi, risultano abusive e non sanabili in base alla vigente normativa, e quindi occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi mediante:

- la rimozione della copertura sulla tettoia in ferro;

- la rimozione delle vetrate poste a chiusura del terrazzo al piano primo.

Le opere realizzate nel portico al piano terra (modifica della destinazione d'uso da portico a soggiorno) sono "sanabili" mediante il recupero della volumetria utilizzando la possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente in edifici unifamiliari.

Occorre realizzare una tramezza a divisione dei due fabbricati (mappale 317 - lotto n. 2 e mappale 315 lotto n. 1), ora il porticato chiuso è un unico vano in comune tra i due fabbricati. Considerato che l'ampliamento del 20% verrà eseguito in sanatoria, poiché le opere sono già state eseguite, l'esperto prevede il versamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione così quantificati: oneri di urbanizzazione €/mc. 28,46, costo di costruzione €/mq. 478,10 x 5%. Oltre circa €. 100,00 di diritti di sanatoria, €. 32,00 marche da bollo, ed onorario del professionista.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Richiesta parere in sanatoria alla Commissione Locale del Paesaggio;
- Presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- chiusura del porticato al piano terra, per realizzare un soggiorno, mediante la costruzione di muretti e la posa di vetrate apribili
- rappresentazione grafica della planimetria del locale sottotetto rappresentato solamente nei prospetti.

Redazione e presentazione pratica per ottenimento parere della Commissione Locale del Paesaggio in sanatoria : € 1.000,00

Redazione e presentazione permesso di costruire in sanatoria : € 1.500,00

Diritti comunali e Bolli: € 132,00

Oneri di urbanizzazione (circa): € 2.100,00

Costo di Costruzione (circa): € 600,00

Cassa geometri 5% su €. 2500,00: € 125,00

IVA 22% su €. : € 577,50

Realizzazione tramezza al piano terra (nell'ex porticato adibito a soggiorno), al piano primo, sottotetto e interrato, in base al prezziario della Regione Piemonte riferito all'anno 2023 codice 01.A06.A20.045 Tramezzi in mattoni forati dello spessore di cm. 12 €/mq. 60,15 x mq. 14,31 = €. 860,74 x n. 2: € 1.721,48

Realizzazione di intonaco codice 01.A10.B00 mq. 14,31 x €/mq. 9,05 x n. 4 piani: € 518,00

Realizzazione di tinteggiatura codice 01.A20.C30 €/mq. 9,82 x 14,31 mq. = 140,52 €. x n. 4 piani: € 562,08

Oneri Totali: € **8.836,06**

Note: L'esperto precisa che gli importi relativi alla cassa geometri, IVA, oneri e Costo di costruzione possono essere passibili di variazione in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità edilizia.

Quanto all'autorimessa l'esperto non ha riscontrato difformità e ne dichiara la conformità edilizia.

L'esperto dichiara la conformità urbanistica per entrambi gli immobili.

L'esperto precisa nella nota integrativa all'elaborato di stima depositata in data 09/02/2024 che gli oneri necessari per la costruzione delle pareti a divisione dei due lotti così come i costi per sanatorie urbanistiche e pratiche catastali, come computati nell'elaborato peritale resteranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 e succ. mod., nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07, il Consulente Tecnico d'Ufficio nulla riferisce

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

L'esperto riferisce che esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, con particolare riferimento alle difformità riscontrate, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura geom. Alessandra Piccardi depositata in data 28/11/2023 e successiva rettifica dati depositata in data 06/02/2024 e nota di precisazione ed integrazioni depositata in data 09/02/2024 ed allegate al presente avviso di vendita che qui si intendono richiamate integralmente.

al **PREZZO BASE di €uro 225.600,00** come ridotto a seguito di precedente esperimento di vendita e **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 169.200,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 OTTOBRE 2024 ore 16.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via Legnano n. 27 Scala A, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18:00. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e segnatamente del **15 ottobre 2024** con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €uro 2.500,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA s.p.a. www.astetelematiche.it) da compilare seguendo le relative istruzioni
- 2) all'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015;

- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec avvmariagraziabarberis@cnfpec.it
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del **15% della somma offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Esecuzione Immobiliare R.G.N. 182/2023 – Avv. Barberis Maria Grazia (coordinate IBAN: IT 63 0 05696 10400 000003705X17) Codice BIC/SWIFT POSOIT22XXX** in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c. 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;

- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattata a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
 - Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - Verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 17) la gara avrà la seguente durata:
 - la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) 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);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che 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 delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che 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 sin d'ora che saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte, tasse e spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale oltre alla metà del compenso liquidato come per legge al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà del bene nonché le inerenti spese generali. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; 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, in ogni caso seguendo le indicazioni del delegato in base all'ordinanza di vendita ove diversamente disposto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- 23) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- 24) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU della procedura Geom. geom. Alessandra Piccardi depositata in data 28/11/2023 e alle note di precisazione delli 06/02/2024 e delli 09/02/2024 che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita. 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 sarà effettuata, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. 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 e delle note integrative potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato avv. Maria Grazia Barberis (tel. 0131-251686 – Fax: 0131-231117), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it – www.idealista.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it.

Alessandria, 04/06/2024

Il Professionista Delegato
(avv. Maria Grazia Barberis)



