



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 177/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Marco Paneri, 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. Stefano Demontis in data 22/6/2022;

vista l'ordinanza resa dal G.E in data 29/02/2024 con la quale è stata ordinata la vendita con modalità non telematica del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 177/2021 R.G. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1

Immobile sito in Comune di Acqui Terme, Via Maggiore Ferraris

DESCRIZIONE: trattasi di terreno edificabile sito in zona semicentrale della cittadina di Acqui Terme, costituito da appezzamento regolare e continuo, con giacitura pianeggiante, compreso tra fabbricati ad uso uffici, residenziali e la strada Comunale denominata Via Maggiore Ferraris. Aspetto rilevante di questo terreno è il Vincolo Archeologico a cui è sottoposto, come sancito dal CDU e specificato meglio nella sezione della perizia relativa alla parte urbanistica che ne limita la potenzialità edificatoria (vedasi perizia redatta dal perito della procedura, Geom. Alessandra Piccardi, in data 3/5/22 allegata al presente avviso di vendita e qui richiamata integralmente). Dal punto di vista dell'esposizione e dell'ubicazione il lotto in esame è posto in area ideale per ospitare una zona residenziale e commerciale, ben soleggiato e di facile accesso. Se pur non vi è alcuna opera di urbanizzazione sul terreno in esame, nella zona sono presenti allacciamenti e forniture a servizio degli edifici circostanti.

Il perito segnala che nell'atto Notarile Pubblico del 12/12/2011 rep. n. 7539/5202 Notaio Spreafico Cesare con sede in Mariano Comense (CO), avente per oggetto: integrazione di atto unilaterale d'obbligo; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, il 20/12/2011 al reg. gen. 5802, reg. part. 4429 vi è indicato quanto segue: ".....omissis.....come dagli accordi con il comune verrà concesso il diritto di passaggio pedonale nell'area coperta che separa l'edificio "EX KAIMANO" dall'edificio di nuova realizzazione omissis".

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Acqui Terme come segue:

- foglio 23, particella 1741, scheda catastale si, non aggiornata, indirizzo Via Maggiore Ferraris, piano T, comune Acqui Terme, categoria D/8, rendita € 7.850,00

al Catasto terreni del Comune di Acqui Terme:

- foglio 23, particella 1741, *ente urbano*, superficie are 40.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le irregolarità di seguito indicate. In particolare, confrontando il reale stato di fatto con l'estratto di mappa catastale e le planimetrie richieste all'Agenzia del Territorio, il perito ha riscontrato che nella documentazione risulta ancora censito il fabbricato un tempo adibito a "mercato coperto" catastalmente censito come D/8. Come si evince dalla documentazione fotografica detta costruzione è stata demolita. Regolarizzabili mediante: redazione e presentazione pratica PREGEO per aggiornamento estratto di mappa mediante la demolizione totale del fabbricato che risulta erroneamente censito; redazione e presentazione pratica DOCFA per cancellare il D/8 e censire il tutto. Descrizione delle opere da sanare: demolizione totale del fabbricato censito in mappa e accatastato con categoria D/8. Il perito ha stimato presuntivamente i seguenti costi: redazione e presentazione Tipo Mappale per demolizione totale del fabbricato: € 600,00, redazione e presentazione variazione catastale, pratica DOCFA per demolizione categoria D/8: € 500,00, Diritti catastali: € 159,00 cassa geometri 5% su € 1100,00: € 55,00 IVA 22% su €. 1155,00: € 254,10, Oneri Totali: € 1.568,10. Con la

precisazione che gli importi possono essere passibili di variazione in base alla normativa in vigore al momento della presentazione delle pratiche. Il perito segnala che l'immobile catastalmente risulta censito con categoria D/8 poiché non è stata effettuata la variazione catastale a seguito della demolizione del fabbricato che in precedenza insisteva sull'area oggetto di esecuzione immobiliare.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia segnalando che le opere progettate con i permessi indicati in perizia, al momento del sopralluogo risultavano non realizzate. Per l'edificazione sarà necessario presentare un nuovo progetto. L'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme ha fornito una fotocopia, allegata alla perizia, su cui sono riportate le seguenti Autorizzazioni: - Nulla Osta Vigili del Fuoco 14/04/2011; - Autorizzazione Soprintendenza Archeologica 09/06/2010 "Scavo preventivo per posa pilastri"; - Autorizzazione Ministero Beni Culturali 21/03/2011 "Aut. allo smontaggio Strutture murarie". È altresì allegata alla perizia copia della documentazione urbanistica rilasciata dal comune di Acqui Terme. Per l'esame di detta documentazione si può prendere contatto con il sottoscritto prof. delegato ai recapiti sotto indicati.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: il perito segnala che risultano trascritti atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23/05/2007 nn. 171688/27265 trascritto ad Acqui Terme in data 20/06/2007 ai nn. 3540/2299 e integrazione di atto unilaterale d'obbligo del 12/12/2011 nn. 7539/5202 trascritto ad Acqui Terme in data 20/12/2011 ai nn. 5802/4429.

CONFORMITA' URBANISTICA E VINCOLI: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica segnalando che l'immobile è soggetto a convenzione, di tipo atto unilaterale d'obbligo edilizio, sopra indicato con i conseguenti obblighi derivanti (v. perizia allegata). L'immobile è altresì sottoposto a vincolo di carattere urbanistico in particolare vincolo archeologico classe A ovvero aree soggette a vincolo diretto ai sensi del d. lgs. 490/99 o comunque interessate da importanti e documentati ritrovamenti. In queste aree il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per quanto riguarda i lavori che comportano

opere di scavo, anche di lieve entità, comprese la messa in opera di servizi e gli scavi necessari al risanamento di piani terreni ed interrati, gli elaborati progettuali ed ogni altra documentazione allegata all'istanza od alla DIA devono essere inoltrati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità dei lavori ed indicherà le misure necessarie per la tutela e documentazione dei depositi di interesse archeologico di cui si prevede l'asportazione. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti l'esecuzione di scavi compresi i casi che non richiedono il preventivo rilascio di autorizzazione o non comportino l'obbligo di DIA. Alle istanze di concessione o di autorizzazione edilizia od alla DIA, depositate in Comune per l'acquisizione dell'assenso comunale, deve essere allegata copia del nulla osta rilasciato preventivamente della Soprintendenza Archeologica. Ogni intervento edilizio dovrà preventivamente avere il nulla osta rilasciato dalla soprintendenza archeologica.

VINCOLI: Si precisa, inoltre, l'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante, ex artt. 10 c. 3, lettera a), e 13, 14 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in attuazione dell'art. 7 della L. 241/90 e del D.M. 495/1994, art. 4, avente ad oggetto l'area pignorata.

Si tratta in particolare del procedimento finalizzato alla dichiarazione di interesse culturale dell'area dell'ex Palaorto, sita in Via Maggiorino Ferraris (NCT foglio 23, mappale 1741), in quanto ritenuta di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., sulla base delle caratteristiche oggettive del bene e delle valutazioni storico-critiche e interpretative condotte.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: con atto del 17/06/2024 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte ha dichiarato l'area pignorata di interesse storico e archeologico particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10 comma 3, lettera a), 13 comma 1 del Codice dei beni culturali, e come tale sottoposto a tutte le normative in esso contenute.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, con particolare riferimento alle irregolarità e ai vincoli riscontrati, si rimanda espressamente alla relazione di stima del 3/5/22, del perito della procedura Geom. Alessandra Piccardi,

allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

al **PREZZO BASE di € 85.500,0** (euro ottantacinquemilacinquecento/00);
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 64.125,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **5 novembre 2024 ore 11.30** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via . Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 ;

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. Marco Paneri, 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. Marco Paneri E.I. 177/2021** 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 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;

- 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 aperta 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 mo-

dificato 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. Marco Paneri, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: marco.paneri@studiolegalepaneri.it, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.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 19 giugno 2024

Il Professionista Delegato

(avv. Marco Paneri)

