



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 257/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Gerarda Tessitore, nominata 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 05/12/2022; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 257/2021 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Immobili siti in Comune di Carezzano (AL), Frazione Perleto, Via Vittorio Emanuele n. 11.

DESCRIZIONE

Proprietà 1/1. Il lotto è composto da casa di abitazione con annessa area cortilizia e locale accessorio all'abitazione.

Nel dettaglio la casa di abitazione è composta da ingresso, camera, bagno, cucina-tinello e legnaia al piano terreno, quattro camere e bagno al primo piano, locale sottotetto e terrazzo al piano secondo, locale di sgombero al piano interrato sotto l'abitazione ed altro locale di sgombero al piano interrato sotto la legnaia (ed annessa area cortilizia). Il perito della procedura, Geom. Pelletta, nella perizia allegata al presente avviso di vendita, precisa che l'accesso al locale di sgombero al piano interrato sotto la legnaia si esercita sul mappale 298, di proprietà degli esecutati ma NON oggetto di pignoramento (e quindi non compreso nella vendita).

Il locale accessorio all'abitazione è invece composto da locale di sgombero al piano interrato, portico al piano terreno e fienile al primo piano. Il perito precisa che le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite e che anche l'accesso al locale di sgombero al piano interrato sotto il portico si esercita sul mappale 298, di proprietà degli esecutati ma NON oggetto di pignoramento (e quindi non ricompreso nella vendita).

STATO D'OCCUPAZIONE: il lotto è attualmente occupato dai debitori esecutati e relativa famiglia.

DATI CATASTALI

Immobili identificato al Catasto Fabbricati di Carezzano (AL) come segue:

- **foglio 10, particella 297, subalterno 1**, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1-2, comune Carezzano, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie 104, rendita € 311,68;
- **foglio 10, particella 297, subalterno 2**, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 11, piano S1-T-1, comune Carezzano, categoria C/7, classe U, consistenza mq 209, superficie 138, rendita € 105,78

CONFORMITA' CATASTALE: il perito non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le irregolarità di seguito indicate.

Con riferimento al fabbricato sub. 1, il perito ha riscontrato la modifica di tramezze e scale interne e la diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno. Regularizzabili mediante stesura variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: tramezze e scale interne, diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno. Oneri totali stimati presuntivamente dal perito alla data della perizia in euro 500,00 per stesura variazione catastale.

Con riferimento al fabbricato sub. 2, il perito ha riscontrato che le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite. Regularizzabili mediante denuncia di cambiamento e variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: tettoie demolite. Oneri totali stimati presuntivamente dal perito alla data della perizia in euro 1.500,00 di cui € 1.000,00 per denuncia di cambiamento (T.M.) ed € 500,00 per stesura variazione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha riscontrato le irregolarità di seguito indicate.

Con riferimento al fabbricato sub. 1, il perito ha riscontrato la modifica di tramezze e scale interne, la diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno e la realizzazione di pensilina esterna. Regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: tramezze e scale interne, diversa destinazione del locale di sgombero al piano terreno e pensilina esterna. Oneri totali stimati presuntivamente dal perito alla data della perizia in euro 5.564,00 (stesura richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria: € 2.000,00, sanzione: € 2.064,00, richiesta nuova agibilità: € 1.500,00).

Con riferimento al fabbricato sub. 2, il perito ha riscontrato che le tettoie indicate nella planimetria catastale sono state demolite. Regolarizzabili mediante richiesta di demolizione. Descrizione delle opere da sanare: tettoie demolite.

Oneri totali stimati presuntivamente dal perito alla data della perizia in euro 500,00 per stesura richiesta di demolizione.

Il perito segnala altresì che si tratta di fabbricato costruito ante 01/09/1967 e che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carezzano non risultano rilasciati titoli abilitativi.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica segnalando che entrambi i fabbricati risultano inseriti in fascia di rispetto di impianto di depurazione.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento alla conformità catastale, edilizia ed urbanistica, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito Geom. Alberto Pelletta allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **40.500,00** (Euro quarantamila/cinquecento/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 € 30.375,00).**

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da

atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 novembre 2024 ore 17.00** che si terrà in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, 1^a piano. 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);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale, in regola con il bollo, dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, 1^a piano. 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 è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie, ivi compresa visura camerale aggiornata a non oltre trenta giorni. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 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 o del legale rappresentante *pro tempore*, ove si tratti di persona giuridica (oltre a visura camerale aggiornata a non oltre trenta giorni, se trattasi di società o di imprese individuali), **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Dott.ssa Gerarda Tessitore E.I. 257/2021** 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 aggiudi-

cazione 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. In altri termini, non si prov-

vederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: -l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta; -in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; -in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta.

- 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 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 dal 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 e tributario 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 Dott.ssa Gerarda Tessitore cell. +39 3332743542, indirizzo email: gerarda.tessitore@gmail.com 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 5 luglio 2024

Il Professionista Delegato
(dott.ssa Gerarda Tessitore)

