

Es. imm.re n. 246/2023 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Roberta Brera.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Flavio Parodi, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti datati 06.12.2023 e 20.04.2024 emessi dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera; vista la stessa ordinanza datata 20.04.2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 246/2023 R.G.E., visti altresì gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Descrizione del bene:

Abitazione di tipo civile sita in via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) 15011

Dati catastali:

Foglio 23, particella 970, subalterno 37, indirizzo via Amendola , scala c, interno 1, piano S1 - 1, comune Acqui Terme , categoria A2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 64, rendita € 348,61

Stato di possesso:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Comproprietari: Nessuno

Misure penali: no

Continuità delle trascrizioni: Sì

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 17,45

Confini: vano scala condominiale, vuoto su muri di perimetro, altre unità immobiliari ad uso abitativo

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

attività tecniche: € 1.000,00

diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: € **1.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: alessandria (jkm 34).

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: //.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Iscrizione di Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS derivante da: atto notarile; A rogito di Notaio Luca LAMANNA in data 02/03/2009 ai nn. 5194/3195; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/03/2009 ai nn. 1178/158;

-Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di OMISSIS contro derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO TRIB. DI ALESSANDRIA in data 27/09/2023 ai nn. 4671 iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/10/2023 ai nn. 4713/3895.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio si evidenzia come non ci siano rate condominiali insolte

Millesimi di proprietà: 17,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Relativamente alla posizione urbanistica dell'immobile la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano: - diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;

- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);

- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Eventuali attività di regolarizzazione sono ad oggi non quantificabili in quanto andrebbero ad interessare, oltre all'appartamento oggetto di stima anche parti comuni condominiali ed unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso 608 del 22.01.1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato a sette piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 608

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1972 al n. di prot. 2758/72

NOTE: il sopra citato permesso è stato sostituito dal permesso n° 752 del 10.07.1962

Numero pratica: 284 / 03 / 0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività(Testo unico)

Per lavori: posa serramenti a chiusura del balcone

Oggetto: n ordinaria

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot. 284 / 03 / 0

CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;

- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);

- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Regolarizzabili mediante: da verificare in quanto trattasi di attività di regolarizzazione che andrebbero ad interessare anche unità immobiliari non interessate dalla presente esecuzione e parti comuni condominiali.

Descrizione delle opere da sanare: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Note: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano: - diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;

- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano: - diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;

- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Conformità urbanistica
via Amendola 74

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

appartamento sito al primo piano di edificio condominiale di maggiori dimensioni sito nel concentrico del comune di Acqui Terme, via Amendola (zona semicentrale a prevalente destinazione abitativa).

L'appartamento è composto da ingresso / disimpegno, cucina, dispensa, due camere, bagno, due terrazzi di cui uno verandato e cantina nei fondi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1961 / 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'edificio condominiale di cui lo stesso fa parte necessita, invece, di interventi manutentivi in considerazione della vetustà e della assenza di manutenzione ordinaria alle parti comuni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica / monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno / cucina** materiale: **piastrelle in ceramica / intonaco** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Note: sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi termici

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico condominiale centralizzato
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi				NO
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
65,00				61,25

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Per ogni migliore ed ulteriore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU

Geom. Alberto ANDREO.

CONDIZIONI VENDITA: PREZZO BASE di € 22.143,75=; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 16.607,81=.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **10 GENNAIO 2025 che si terrà alle ore 11.00** presso la sala del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Alessandria sita nel Tribunale di Alessandria, C.so Crimea, 81. Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno 9 GENNAIO 2025** presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi sito in Acqui Terme, C.so Italia, 41 (Tel.-Fax: 0144-329013; cell.: 338-5358183)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 250,00=**

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 del giorno sopra indicato presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi. 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 al professionista delegato avv. Flavio Parodi** 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 aggiudicazio-

ne. 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine di giorni 120 dovranno essere fornite al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato sia la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo sia, ai sensi dell'art. 585, comma

4, c.p.c., le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (agli effetti dei controlli in materia di antiriciclaggio con riferimento al prezzo versato a seguito dell'aggiudicazione); l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di

ciò tenuto conto nella valutazione dei beni . Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it

Acqui Terme, lì 21 Settembre 2024.

**Il Professionista Delegato.
avv. Flavio Parodi.**