

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA****AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Simona Coccarello, nominato Custode Giudiziario in data 28/04/2023 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del GE Dott.ssa Bianco del 18/10/2023 con la quale è stata ordinata la vendita analogica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 77/2023 R.G.E.I Trib. Alessandria, viste le vendite deserte del 07/02/2024, 21/05/2024, 1/10/2024, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

la vendita senza incanto dei beni immobili così descritti:

**LOTTO UNICO**

- Piena proprietà di terreno con entrostante fabbricato di tipo bifamigliare in corso di costruzione ubicato in Visone, Regione San Secondo, su tre piani (un piano interrato e due piani fuori terra). Ad opere ultimate il fabbricato avrebbe dovuto prevedere due abitazioni, ognuna composta da: una cantina, un'intercapedine non accessibile ed una scala al piano interrato; un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, un'antibagno, un garage, un portico ed una scala al piano terreno; tre camere, un corridoio, una cabina armadi, due bagni, un terrazzo ed una scala al piano primo. I lavori per costruzione del fabbricato sono stati interrotti nell'anno 2013 ed attualmente il fabbricato risulta realizzato soltanto al grezzo: sono state realizzate solamente le strutture portanti (fondazioni, travi, pilastri e solette), il tetto di copertura, la muratura perimetrale, buona parte delle tramezzature interne e l'intonaco esterno del piano primo. Il fabbricato risulta privo di pavimentazioni, di tutti gli impianti e di tutti i serramenti.

- Identificazione catastale:- NCT Comune Visone, foglio 4, particella 231, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6200 mq., reddito dominicale € 46,43, reddito agrario € 35,22;

Confini: Strada Provinciale n°206, mappali 229, 230, 776, 708, 712, 234, 233 e 232 del Foglio 4 del C.T di Visone. Note: Sul mappale 231 del Foglio 4 del C.T del Comune di Visone insiste il fabbricato in corso di costruzione i cui lavori sono stati interrotti nell'anno 2013.

Conformità catastale: il perito ha evidenziato nella sua relazione peritale la mancanza di conformità edilizia, riscontrando le seguenti irregolarità: il fabbricato non risulta introdotto nella mappa del C.T. del Comune di Visone. Il fabbricato non risulta individuato al C. F. del Comune di Visone nella Categoria F/3 (unità in corso di costruzione). Difformità regolarizzabili mediante pratica di tipo mappale al C.T. e variazione docfa al C.F.: il perito ha individuato la spesa per la sanatoria in circa € 2.200,00 di oneri totali (spese per variazione docfa € 1.500,00 oltre ad € 700,00).

Pratiche edilizie: permesso di costruire oneroso n°263/2008 per costruzione fabbricato di civile abitazione bifamigliare, presentato in data 30/08/2007 al n. di prot. 2627- rilascio in data 08/05/2008 - variante in corso d'opera n°466/2011 del 08/05/2008 per "costruzione fabbricato di civile abitazione bifamigliare" presentazione in data 27/01/2011 al n. di prot. 208 - rilascio in data 09/06/2011. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, rispetto alla rappresentazione degli

elaborati progettuali: al piano terreno non è stato completamente realizzato il muro che dovrebbe dividere i due locali "soggiorno"; non sono state realizzate le due tramezze che dovrebbero separare i due "ingressi" dalle due "cucine"; i due locali "garage" hanno dimensioni maggiori di quelle rappresentate nei disegni di progetto ed il muro nord degli stessi risulta rettilineo anzichè con due rientranze; non è stato realizzato il muro che divide i due locali "garage"; nei "portici" (sia sul lato ovest che sul lato est del fabbricato) sono stati realizzati cinque pilastri anzichè quattro come riportati negli elaborati progettuali; al piano primo non è stato completamente realizzato il muro che divide le due camere (poste sul lato sud) che hanno accesso ai balconi; i parapetti dei due terrazzi (posti sul lato sud) sono stati realizzati completamente in muratura anzichè con l'inserimento delle ringhiere come indicate nei disegni di progetto; non sono state completamente realizzate le tramezze che dividono le "camere" (poste sul lato nord) dalle "cabine armadi" e dai "bagni". Regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria; Il Comune di Visone non ha quantificato le sanzioni e gli oneri accessori da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria. Per quanto premesso il perito stimatore non ha dichiarato sussistere la conformità edilizia.

Stato di occupazione: l'immobile è libero, parzialmente di materiali edili vari, visitabile previo appuntamento con il Custode Giudiziario.

**PREZZO STABILITO PER IL LOTTO UNICO € 46.617,19 (quarantaseimilaseicentodiciassette/19)**

**OFFERTA MINIMA ACCETTABILE: € 34.962,89 (trentaquattromilanovecentosessantadue/89)**

**OFFERTA IN AUMENTO € 1.500,00**

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **l'udienza del giorno 15/01/2025, ore 15:00**, che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, via Trotti n.42.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita presso lo studio del Professionista Delegato avv. Simona Coccarello in Alessandria, via Trotti n.42..

#### **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 12,00 del giorno sopraindicato presso lo studio del professionista delegato. 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 aste 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:

- le generalità (compreso il Codice Fiscale), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione 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 c.c.). 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 l'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 di  $\frac{1}{4}$  all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, 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;

3) all'offerta dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al “**PROF. DELEGATO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2023 R.G.E** ” per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno; Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente potrà 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 cpc.

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 nel successivo punto 5); in caso di presenza di altre offerte si darà a 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 istanza 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 maggior 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'art. 588 cpc: 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 il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 cc, 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, il professionista delegato girerà il saldo prezzo in favore della banca procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario.

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 l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 cpc.

#### **Condizioni di vendita**

- Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti; la vendita è a corpo e non a misura ed 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – 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 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, sempre almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul portale vendite pubbliche – [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) nonchè i siti indicati dal Tribunale.

Tutte le attività che, a norma degli artt.li 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, via Trotti n.42, tel 3332644341, fax: 0142-74677 mail: [coccarello@hotmail.it](mailto:coccarello@hotmail.it) pec: [avvsimonacoccarello@pec.giuffre.it](mailto:avvsimonacoccarello@pec.giuffre.it)).

Per visite agli immobili e ogni altra informazione rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Simona Coccarello tel. 3332644341.

Alessandria, li 01/10/2024

Il Professionista Delegato

avv. Simona Coccarello