



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**AVVISO DI VENDITA**

nella procedura promossa da

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA ora P&G  
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA**

c/

**omissis ex D. Lgs. 196/2003**

La Dr.ssa Paola Barisone, delegato alle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, letta la nomina quale professionista delegata del 30.12.2023;

- visto il D.L. n.ro 83/2013 convertito con modifiche dalla Legge n. 132/2015;

Vista la circolare esplicativa del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Alessandria Dr.ssa Caterina Santinello, datata 21.09.2015 emessa a seguito delle modifiche apportate dal decreto legge n.ro 83/2015 entrato in vigore il 27.06.2015, convertito in legge con modificazioni, dalla legge n.ro 132/2015 entrata in vigore il 21.08.2015; Circolare del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Alessandria Dr.ssa Antonella Dragotto, datata 24.02.2022

- visti gli artt. 569, 570, 591 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

- che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà **la vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

**Comune di ARQUATA SCRIVIA – PIAZZA DEI CADUTI 7B/9**

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza -  
**Catasto Fabbricati:** foglio 5, particella 721, subalterno 39, indirizzo Piazza dei Caduti 7, scala B, interno 9, piano 2, comune Arquata Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie

**Natura :** Trattasi di unità immobiliare sita al piano secondo (3° F.T.) in edificio condominiale avente due scale, elevato a n. 8 piani f.t. oltre a piano sottotetto e piano interrato, in complesso residenziale di costruzione negli anni 1970, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare e una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare come già indicato fa parte di un fabbricato condominiale di edificazione risalente negli anni '70, di normale qualità complessiva.

In particolare l'edificio è suddiviso in due vani scala ed è elevato su otto piano fuori terra, uno sottotetto dedicato alle cantine di pertinenza ed uno interrato dedicato a box auto e cantine.

Il palazzo nel suo complesso è libero su tutti i quattro lati con gli accessi dalla Piazza dei Caduti e dalla Via Regonca, rispettivamente accesso principale e secondario.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova dunque nella scala B al piano secondo, con l'affaccio prevalentemente su Piazza dei Caduti (lato Sud-Est).

L'appartamento, esposto prevalentemente a tre arie, è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 150,00 circa oltre a n. 3 balconi di superficie complessiva pari a mq. 7,00 circa e cantina al piano sottotetto di superficie pari a mq. 8,00 circa.

L'unità comprende: ingresso, cucina, ampio soggiorno (due camere), due bagni e tre camere da letto. Fa parte dell'unità anche tre balconi esposti uno ciascuno sui tre lati liberi su cui affaccia l'immobile (Ovest, Sud ed Est).

E' presente anche un vano cantina posto al piano sottotetto dello stesso fabbricato condominiale, di

superficie commerciale pari a mq. 8,00, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacati al civile e piccola finestra. E' inoltre presente un punto luce ad interruzione e portoncino di ingresso in ferro.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,70 Confini:

L'unità immobiliare, ubicata all'interno del fabbricato condominiale a piano secondo, confina:

- a Nord con vano scala condominiale e altra U.I.U.;
- ad Est con il vuoto su spazio condominiale;
- a Sud con il vuoto su piazza dei Caduti
- ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale e altra U.I.U.

La cantina di pertinenza ubicata all'interno del fabbricato condominiale a piano sottotetto, confina:

- a Nord con altra U.I.U.;
- ad Est con corridoio condominiale;
- a Sud con altra U.I.U.;
- ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Arquata Scrivia, in pieno centro rispetto al concentrico cittadino Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo per la centralità della posizione. Il Comune di Arquata Scrivia è caratterizzato da zona collinare posta nel basso Piemonte, al confine tra le Province di Alessandria e Genova, dalle quali dista circa 50 Km, raggiungibili mediante l'autostrada A7, il cui svincolo si trova a Serravalle Scrivia, a circa 5 Km di distanza. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. L'immobile in oggetto è un alloggio di tipo civile ubicato in un contesto condominiale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale 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:** Novi Ligure, Serravalle Scrivia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Val Borbera.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a cassa vuota** coibentazione: **non rilevata**

rivestimento:

**intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Cucina e bagni

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni:

**buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e**

**certificazioni) Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico centralizzato
Impianto a norma	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	L'edificio condominiale ha un impianto antincendio

	con idranti ubicati lungo il vano scale. Tuttavia è necessario approfondire l'argomento in merito a certificazioni e verifiche.
--	---

#### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente ascensore condominiale. Sulle conformità non è stata accertata la presenza.
Esistenza carri ponte	NO

#### **Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie della cantina è conteggiata in ragione di 1/4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		<b>161,00</b>		<b>149,75</b>

#### **Conformità catastale:**

Nella relazione peritale del 03/10/2023, Ing. Alessandro Caruso non ha dichiarato la conformità catastale riscontrando le seguenti irregolarità : presenti alcune lievi differenze non pregiudizievoli tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale.

In particolare si tratta di un varco chiuso che dalla cucina porta al soggiorno e un varco spostato che dal disimpegno porta in cucina.

Tuttavia il CTU non ha dichiarato la conformità catastale e sarà necessaria la regolarizzazione attraverso l'aggiornamento della planimetria catastale previa pratica di Sanatoria in Comune.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Si tratta di un varco chiuso che dalla cucina porta al soggiorno e un varco spostato che dal disimpegno porta in cucina.

AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

### **Conformità edilizia:**

Nella relazione peritale depositata del 03/10/2023 Ing. Alessandro Caruso ha rilevato quanto segue. **Abitazione di tipo civile [A2]** - Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli archivi comunali è presente la sola pratica edilizia originaria alla costruzione del caseggiato. Non sono presenti varianti in corso d'opera e pratiche relative ai richiedenti attuali proprietari. Tuttavia il CTU NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto la disposizione interna dell'alloggio è difforme a quanto riportato nella pratica edilizia presente agli atti, così come tutta la tavola del Piano Tipo depositato alle origini progettuali, comportante inoltre difformità di prospetti.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Disposizione interna e di prospetto SANATORIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

### **Conformità urbanistica:**

Nella relazione peritale del 03.10.2023 , l'Ing. Alessandro Caruso ha dichiarato la conformità urbanistica.

### **Servitù attive/passive:**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima agli atti, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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 misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice Ing. Alessandro Caruso datata 03.10.2023 (e consultabile dall'offerente/partecipante sul siti internet [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) (sezione Aste Giudiziarie), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it); [eee-astegiudiziarie.it](http://eee-astegiudiziarie.it); [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it) che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **DATI URBANISTICI**

Come indicato dall'Esperto nella perizia depositata, il CTU Ing. Alessandro Caruso, ha dichiarato che l'unità immobiliare Superficie complessiva di circa mq 161,00 E' posto al piano: Secondo (3° f.t.) L'edificio è stato costruito nel: 1970. L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 di Piazza dei Caduti. Interno 9, scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00. L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Lo stato di manutenzione generale: buono

L'unità immobiliare si presenta in normale stato generale complessivo di manutenzione. Attualmente non è abitato con carattere di continuità ma a prima vista l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione globale generale buone. Il fabbricato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

**OCCUPAZIONE** .non abitato con carattere di continuità

#### **INDICAZIONI IN ORDINE ALLA VENDITA RELATIVI AL LOTTO UNICO**

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Ing. Alessandro Caruso datata 3/10/2023 comprensiva di integrazioni e consultabile dall'offerente/partecipante sul sito internet [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) (sezione Aste Giudiziarie), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astevvisi.it](http://www.astevvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella

valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

Dalla relazione dell'esperto risulta che si tratta di fabbricato preesistente ai sensi D. Legs. 192/2005 art. 6 comma 3 e 4 e D.Lg. 311/2006 dal 1 luglio 2009 esiste l'obbligo della certificazione energetica. La L.R. N. 13 del 28 maggio 2007 prevede l'obbligo in Piemonte a far data dal 1 ottobre 2009.

E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

Si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, e con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 ed al D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n.13/07, il compendio oggetto di vendita non necessita dell' Attestato di Certificazione Energetica né della documentazione di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico, la cui acquisizione è a carico dell'aggiudicatario. E' comunque esclusa ogni garanzia al riguardo e pure esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge sarà pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

### **MODALITA' DI VENDITA RELATIVI AL LOTTO UNICO**

#### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: €uro 71.250,00**

**OFFERTE IN AUMENTO: €uro 1.000,00**

**VALORE DI PERIZIA €uro 95.000,00**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI AL TALE PREZZO BASE FINO  
AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 53.438,00)  
CUSTODE: PROFESSIONISTA DELEGATO**

**TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE di cui al LOTTO UNICO** le offerte devono essere depositate presso lo Studio della Dr.ssa Paola Barisone in Ovada Piazza Garibaldi 5 entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte ed infra indicata, nei giorni (da lunedì a venerdì) e negli orari di apertura dello studio (9:00-12:00 e 15:00-18:00).

#### **PRECISA CHE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato

personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579 ultimo comma cod. proc. civ.).

### **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 delegato in Piazza Garibaldi 5 Ovada (AL). 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 Dr.ssa Paola Barisone 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00. 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 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 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.

Sono altresì carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica dei beni oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, con il privilegio di cui all'art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

### **DATA e LUOGO DELLA VENDITA SENZA INCANTO per L'APERTURA delle BUSTE e per L'ESAME DELLE OFFERTE e DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il sottoscritto delegato fissa il giorno **28 GENNAIO 2025 ALLE ORE 18,30** presso lo studio del professionista delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5 per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, per sentire le parti e per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni degli artt. 572 e segg. c.p.c. ivi compreso lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

#### **DISPONE**

che, in caso di esperimenti deserti ed in difetto di istanze di assegnazione, si proceda con l'emissione di nuovo avviso a prezzo ridotto fino ad un quarto a norma dell'art. 591 comma secondo c.p.c.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante inserimento del medesimo sul portale del Ministero della Giustizia in un area denominata "Portalwe delle Vendite Pubbliche"; inserito almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nei siti internet: [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it) almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, omessa l'indicazione del debitore ai sensi del citato art.490, comma 3, c.p.c

Inoltre si effettuerà la pubblicità complementare (servizi: servizio Gps)..

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio Ovada Piazza Garibaldi 5 (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : [p.barisone@stbarisone.it](mailto:p.barisone@stbarisone.it) – pec [barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it](mailto:barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it)) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari : da lunedì a venerdì dalle ore 9:00

– 12:00 e 15:00 – 18:00.

Gli esperimenti di vendita si terranno presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5. (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : [p.barisone@stbarisone.it](mailto:p.barisone@stbarisone.it) – pec [barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it](mailto:barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it)) .

Alessandria, li 30.09.2024

Il Professionista Delegato  
Dr.ssa Paola Barisone

