

G.E. Dott. Michele Delli Paoli
LOTTI 2-3



ES. imm. N. 130/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
**BANDO DI VENDITA TELEMATICO
DEL PROFESSIONISTA
DELEGATO**

La sottoscritta Avv. ALICE FALZONI, 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 17 luglio 2024 a firma del GE Dott. Michele Delli Paoli, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 130/2023 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO 2

Fabbricato che si eleva due piani fuori terra, oltre sottotetto, piccolo giardino/cortile di proprietà – Nizza Monferrato (AL)
– Via Zara 18

Fabbricato che si eleva di due piani fuori terra più sottotetto con piccolo giardino/cortile di proprietà, edificato nei primi anni '70 del secolo scorso. La palazzina è così composta:

- a piano terreno, il locale "magazzino" identificato al sub.1 è stato frazionato in due locali con un pannello di legno, la parte più piccola, rimasta in uso esclusivo all'abitazione come box auto, è direttamente collegata alla scala di ingresso al piano superiore (con accesso diretto anche da via Zara 18). Completano il piano, con accesso dal box auto, un locale lavanderia, la centrale termica e un piccolo servizio igienico.

La parte di magazzino più ampia, ora sfitta, è stata destinata a palestra è direttamente collegata sia al piano superiore tramite una scala a rampa unica, che alla parte di cortile chiuso e coperto con tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo.

- al piano primo: ingresso su ampio salone collegato con la cucina abitabile e con la zona notte attraverso un piccolo disimpegno. La zona notte è composta da due camere da letto, un servizio igienico con antibagno e un piccolo ripostiglio. Completano l'abitazione un ampio terrazzo e un balconcino con affaccio un giardino interno e un balcone su via Zara. Direttamente comunicante con il magazzino a PT tramite una scala ad un'unica rampa, si trova il locale realizzato in assenza di titolo abilitativo destinato a spogliatoi. Le tramezzature non a tutta altezza sono realizzate in laterizio forato.

- a piano sottotetto: realizzata in abuso edilizio, richiesto il condono nel 1986 (da perfezionare pagando gli oneri ricalcolati ad oggi). Dal vano scala principale si accede a cameretta collegata ad un piccolo corridoio che disimpegna un servizio igienico ed un'altra camera da letto e dal quale si accede alla parte di sottotetto non abitabile lasciato al grezzo.

L'intradosso della copertura è coibentato.

Completa la proprietà un piccolo giardino lato abitazione e cortile intorno al resto della palazzina

DATI CATASTALI

foglio 15, particella 167, subalterno 1, indirizzo via Zara 16 – piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 106, rendita € 114,96

foglio 15, particella 167, subalterno 2, indirizzo via Zara 16 – piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 307, rendita € 534,02

Conformità catastale: no, da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento del locale magazzino identificato al sub.1 con tramezza realizzata con pannello di legno; frazionamento del locale identificato come "salone" dell'U.I. identificata al sub.2, con realizzazione di camera accorpata all'abitazione e di locale spogliatoi. Copertura di parte del cortile sul retro. Le planimetrie del piano terreno non sono state aggiornate a seguito delle modifiche licenziate nel 2003.

Regolarizzabili mediante: Redazione di pratica DOCFA, ma solo a conclusione della pratica edilizia onerosa in sanatoria. Non si è in grado di stabilire in questa fase se sarà richiesto di creare un subalterno diverso per i locali accessori a PT accorpate all'abitazione. Pertanto, si ipotizzano due pratiche DOCFA con i rispettivi tributi catastali.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna.

Tributi catastali - n. 2 DOCFA + elaborato planimetrico: € 100,00

Compenso professionista stimato: € 1.000,00.

Oneri Totali: € 1.100,00

Conformità edilizia: no, da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, con realizzazione di due diverse U.I.. Il PT è stato suddiviso in due ambienti tramite una parete realizzata con un pannello di legno, una destinata a box auto e direttamente collegata con l'abitazione al 1P e una, più ampia, con destinazione d'uso non specificato (è stata anche utilizzata come palestra); al piano primo il locale individuato nelle planimetrie come "salone" è stato suddiviso creando una camera da letto accorpata all'abitazione e un locale utilizzato come "spogliatoi" unito con l'ambiente al PT. Parte del cortile compreso tra il fabbricato e il muro a confine con altra proprietà è stato coperto con una tettoia e chiusa verso il giardino da un muro in laterizio e dall'altro lato con una "parete" di legno e pannelli di policarbonato. Secondo gli indici di zona riportati nella scheda allegata al PRG (RS10) la cubatura non è sanabile.

Regolarizzabili mediante: pagamento della sanzione ricalcolata ad oggi per finalizzare il condono edilizio presentato nel 1986; pratica edilizia onerosa SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e del muro divisorio nel cortile di proprietà, demolizione della tettoia sul retro del fabbricato a confine con altra proprietà

Oneri condono edilizio: € 5.954,64

Pratica SCIA in sanatoria - diritti segreteria: € 40,00

Pratica SCIA in sanatoria – sanzione: € 1.032,00

Compenso professionista stimato: € 2.000,00

Demolizione tettoia e smaltimento materiali di risulta: costo opere stimato € 5.000,00

Oneri Totali: € 14.026,64

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica: no

Strumento urbanistico Approvato: PRG

In forza della delibera: DGR n. 6261/52 del 01/07/1986 e successive varianti

zona omogenea: RS 10 – Residenziale satura

Norme tecniche di attuazione: Art. 13 punto 3 (RS) - art.14

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,6 mc/mq

Rapporto di copertura: Art. 13, punto 3 NTA

Altezza massima ammessa: 2 p.f.t.

Residua potenzialità edificatoria: NO

Note: La tettoia realizzata in abuso edilizio e chiusa non è sanabile, non c'è cubatura residua

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € 153.000 (euro centocinquantatremila//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 114.750 (euro centoquattordicimilasettecentocinquanta//50)

LOTTO 3

Villa, box cavalli e terreni in Nizza Monferrato (AL) – Strada Annunziata 35

Villa in posizione collinare che si sviluppa su più piani che seguono l'andamento del terreno.

Il nucleo originario risale ai primi anni '70 del secolo scorso; l'ampliamento è stato realizzato a metà anni '80.

Da strada Annunziata si aprono l'ingresso principale alla proprietà e anche direttamente al box auto doppio a piano seminterrato.

L'abitazione è così composta:

- a piano seminterrato: CT con accesso indipendente da strada Annunziata; box auto doppio, lavanderia, tavernetta con piccolo servizio igienico e angolo cottura, piccolo portico che si apre sul viale che conduce al box cavalli;

- a piano terreno: ingresso su ampio salone con scalinata in marmo di accesso al piano superiore, cucina e doppia zona pranzo, servizi igienici con piccolo antibagno;

- a piano primo: camera da letto padronale con cabina armadi e bagno e suite; due camere, servizi igienici e piccolo ambiente sottotetto utilizzato come ulteriore camera da letto.

Tutti gli arredi in legno sono realizzati su misura; le finiture, per la maggior parte, sono di pregio con pavimenti in piastrelle ottagonali di marmo con tozzetti e in listelli di legno massello disposti a comporre un disegno geometrico.

Buona parte dei soffitti sono rivestiti con cassettoni in legno realizzati su misura.

Anche i serramenti sono in legno sono ed è già stato inserito il doppio vetro.

Davanti all'ingresso principale si apre un ampio terrazzo con vista sui colli del Monferrato; tramite una doppia scalinata si accede al viale pavimentato che conduce al box per i cavalli.

Sul lato, in corrispondenza del salone, si trova un grande portico visibile dalla strada. La dependance è l'ampliamento di una piccola costruzione ad uso ricovero attrezzi dei primi del '900 tipica delle abitazioni rurali della zona.

E' presente anche un campo di buone dimensioni, in terra/sabbia.

DATI CATASTALI

- foglio 5, particella 213, subalterno 1, indirizzo Strada Annunziata 35 – piano S-T-1 – categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani , rendita € 1684,94
- foglio 5, particella 213, subalterno 2, indirizzo strada Annunziata 35, piano S-T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita € 152,35
- foglio 5, particella 211, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1710, reddito dominicale: € 3,53, reddito agrario: € 3,53

- foglio 5, particella 339, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,28

note: completa la proprietà il terreno identificato al mappale 213 Ente Urbano di 44 are e 90 ca

Conformità catastale: no, da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- relativamente al mappale 213, sub. 1: rilevate alcune imprecisioni che, però, sono di minor importanza e non influiscono su consistenza, deve essere indicata a Pt la tettoia a copertura dell'ingresso. Deve essere modificata la diversa destinazione d'uso del locale a piano seminterrato individuato come "ripostiglio";

- relativamente al mappale 213, sub.1: il ricovero attrezzi, in realtà "box cavalli", ha un balconcino sul fronte verso strada Annunziata non rappresentato in planimetria

- relativamente al terreno al mappale 213: in mappa è presente piccolo fabbricato – tipico ricovero attrezzi dei primi del '900 -, nella realtà, è stata ampliato il basamento e la costruzione con pareti in legno e vetro ed è stata sostituita la copertura "a capanna" con un'unica falda. I lavori sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo e non sono sanabili. E' probabile che, una volta ripristinato lo stato originario, si debba inserire la planimetria del locale accessorio in banca dati. Regolarizzabili mediante: se richiesto redazione DOCFA a conclusione della pratica edilizia, del condono e di ripristino stato originario dei luoghi

n.3 DOCFA – tributi catastali: € 150,00

Compenso stimato del professionista: € 1.000,00

oneri totali € 1.150,00

Conformità edilizia: no

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) abitazione:

- a piano seminterrato il locale identificato a catasto come locale di sgombero è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo (in progetto era un portico, oggi chiuso con una parete vetrata ed utilizzato come tavernetta con angolo cottura); il ripostiglio in realtà è stato trasformato in un servizio igienico;

- a piano primo si è rilevata una differente posizione dell'apertura che permette l'accesso alla camera padronale, rispetto a quanto indicato nel progetto licenziato. Dopo aver chiesto chiarimenti al tecnico del Comune di Nizza M.to, il locale sottotetto adibito a camera da letto, non richiede sanatoria, poiché si considera licenziato con la pratica edilizia di ampliamento del 1985.

A seguito dell'ampliamento del 1985 non è stata richiesta nuova agibilità. Pertanto, a conclusione della sanatoria, è necessario presentare una nuova pratica SCA (segnalazione certificata di agibilità) che, però, richiede in allegato la certificazione degli impianti tecnologici secondo quanto prescritto dalle vigenti normative.

b) La "dependance", in origine ricovero attrezzi, è stato ampliato, ma non è possibile sanare l'abuso edilizio poiché il piccolo fabbricato rientra nella fascia di rispetto stradale. Deve essere ripristinato lo stato dei luoghi originario.

c) Box cavalli: deve essere concluso il procedimento di condono edilizio del 2019, che riguardava sia il ricovero attrezzi utilizzato come box cavalli che un ulteriore piccolo fabbricato in legno con la stessa destinazione d'uso.

d) Scalinata doppia di accesso al piano terreno dell'abitazione: costruita in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante:

- abitazione: CILA in Sanatoria, SCA – con verifica degli impianti elettrico e di riscaldamento e ACS. Nel caso non fosse possibile rilasciare le conformità poiché non rispondenti alle prescrizioni delle vigenti normative, per il rilascio della nuova agibilità, saranno necessari lavori per il loro rifacimento, non quantificabili in questa sede;

- dependance: demolizione e ripristino stato originario del ricovero attrezzi. I forni in muratura possono essere mantenuti, secondo le indicazioni del responsabile dell'Ufficio Tecnico. Si ipotizza il semplice smantellamento delle pareti in legno e vetro e il ridimensionamento della copertura ad una falda oggi esistente. Nel caso in cui fosse necessario ripristinare la copertura "a capanna", dovrà essere integrato alla presente, un costo stimato delle opere edilizie necessarie;

- box cavalli: integrazione documentale e pagamento degli oneri ricalcolati all'attualità;

- scalinata: siccome muro di contenimento terra, richiesta verifica statica della struttura.
CILA in Sanatoria - diritti segreteria: € 0,00
CILA in Sanatoria – sanzione: € 1.000,00
CILA in Sanatoria/SCA - compenso stimato del professionista: € 1.800,00
SCA – verifica impianti e rilascio conformità - compenso stimato tecnici : € 2.000,00 (€ 1.000,00 cad.)
SCA – diritti di segreteria: € 40,00
Ripristino dependance stimato: € 2.500,00
Verifica statica – compenso stimato professionista: € 2.500,00
Condono edilizio – integrazioni - compenso stimato professionista: € 2.500,00
Condono edilizio – Oneri ricalcolati: € 977,71

Oneri Totali: € 13.317,71

Regolarità urbanistica: si, eccetto il mapp. 211 (fino a ripristino ricovero attrezzi)

Strumento urbanistico Adottato: PRG

In forza della delibera: DGR n. 6261/52 del 01/07/1986 e successive arianti

Zona omogenea: AE – Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione: Art. 13 punto 9 (AE) e punto 10 (AP edifici residenziali in zona impropria, edifici extra agricoli) – art.14

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: Zona AE – Art. 13, punti 9, 10 NTA

Rapporto di copertura: Art. 13, punti 9, 10 NTA

Altezza massima ammessa: Art. 13, punti 9, 10 NTA

Volume massimo ammesso: Art. 13, punti 9, 10 NTA

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: NO – per il mappale 211 La tettoia non è sanabile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € 303.680,00 (euro trecentotremilaseicentottanta//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 227.760,00 (euro duecentoventisettemilasettecentosessanta//00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti alle quali provvederà il Professionista Delegato l'udienza del giorno **15 gennaio 2025 ore 10:00. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente (14 gennaio 2025) con le modalità sotto indicate;**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di
LOTTO 2 - € 2.000 (DUEMILA//00)

LOTTO 3 - € 3.500,00 (TREMILACINQUECENTO//00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: EDICOM SERVIZI SRL

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche che tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita EDICOM SERVIZI SRL da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- 4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero

della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail: avv.alicefalzoni@pec.it;

6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore ho posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT 69 N 02008 10400 000106842472 INTESTATO A ESEC. IMM. N. 130/2023 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - FALZONI ALICE) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;

11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione

effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:

- o verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- o verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- o abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

15) In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- 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;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

- analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni offerta successiva, con la conseguenza che la gara terminerà quando dall'ultima offerta siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);

➤ qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

➤ e comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) 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);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che 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 delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che 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 con le medesime modalità previste per la cauzione; 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;

20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; o la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

22) professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

23) 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.;

24) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 vizio 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 con spese a carico della procedura. 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. 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.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - www.portaleaste.it - www.astegiudiziarie.it - www.giustizia.piemonte.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e sul Periodico Aste Giudiziarie ed. Nazionale.

Alessandria, li 3 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alice Falzoni

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

