

**Avv. PIERO VERNETTI**  
Professionista Delegato  
15067 Novi Ligure (AL) Vicolo Bianchi 2  
Tel. e Fax 0143.75681 r.a.  
PEC: avvpirovernetti@cnfpec.it  
e-mail: avv.vernetti@studiolegalevernetticonfpec.it



G.E. Dott. Roberta Brera

ES. IMM. N.144/2023

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

Il sottoscritto Avv. Piero Verneti, vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.02.2024, in forza della quale è stato nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c., nonché il precedente decreto del 09.10.2023 con cui è stato nominato Custode del compendio immobiliare pignorato;

Viste le successive comunicazioni ricevute dal creditore precedente e la rituale costituzione del fondo spese;

Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

Dei seguenti beni immobili:

**Comune di Lerma (AL), Via San Bernardo 3**

Alloggio facente parte di un condominio, sito nel centro del Comune di Lerma (AL).

L'alloggio è al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, composto da 12 unità residenziali e due commerciali al Piano Terra.

Internamente è composto da una zona giorno unica con soggiorno, pranzo e cucina, mentre due camere ed un bagno formano la zona notte.

Al piano sottotetto la proprietà si completa con un locale ad uso ripostiglio.

**Descrizione catastale:**

Foglio 6, particella 343, subalterno 7, Strada Vezzali 3 (ora Via San Bernardo), interno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 80 mq. rendita € 369,27.

Si precisa che l'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Si rimanda alla perizia per la non conformità catastale (vedi pagina 5) e a irregolarità edilizie (vedi pagina 7).

**PREZZO BASE € 21.700,00**

**N.B.: SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 16.275,00).**

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **25 febbraio 2025**, ore **16:00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Piero Verneti, in Novi Ligure (AL), Vicolo Bianchi 2.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo studio dell'Avv. Piero Verneti **entro e non oltre le ore 12 del giorno 24 febbraio 2025** previa prenotazione telefonica di appuntamento che verrà fissato nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi il sabato ed i festivi) dalle ore 09,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

FISSA

In caso di gara il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

DETERMINA

**Che le offerte per la vendita senza incanto siano presentate secondo le modalità di seguito descritte:**

- 1) Le offerte di acquisto redatte su foglio bianco su cui deve essere apposta marca da € 16,00 dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12 del 24 febbraio 2025 presso lo studio del professionista delegato Avv. Piero Verneti sito in Novi Ligure (AL), Vicolo Bianchi 2, secondo le modalità sopra indicate e previa prenotazione telefonica di appuntamento che verrà fissato dal lunedì al venerdì (esclusi sabato e festivi) dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00.
- 2) L'offerta dovrà essere depositata in **doppia busta chiusa**: sulla **busta** 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. Questa busta sarà inserita in un'altra busta, chiusa a cura dell'offerente. Su quest'ultima (busta esterna) il professionista delegato ricevente annoterà esclusivamente: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome del Professionista delegato, la data

dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La busta esterna sarà aperta dal Professionista delegato prima dell'inizio della gara. L'offerta ancora sigillata nella busta più interna viene attribuita a ciascun fascicolo sulla base di quanto riportato sulla busta esterna. Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto.

- 3) L'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica 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). Se l'offerente è coniugato e in regime patrimoniale 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, secondo comma, codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società, 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 tramite persona munita di delega; per la presentazione di offerta per persona da nominare, il presentatore dell'offerta dovrà essere munito di procura speciale notarile. Per il solo caso in cui il mandatario all'acquisto del bene per persona da nominare sia un Avvocato, è parimenti necessaria la procura speciale notarile che potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione, nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 c.p.c., al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.
  - I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità di versamento del saldo ed il termine entro cui lo stesso sarà versato,

(salvo quanto previsto al paragrafo 5). In ogni caso il saldo dovrà essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 4) All'offerta dovranno essere allegati: la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; **un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Piero Verneti – R.G.E. 144/2023"** per un importo minimo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Si precisa che non saranno considerate le offerte accompagnate da cauzione inferiore al 15% e che l'offerente è libero di versare una cauzione più alta;
- 5) 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, laddove vi sia un'offerta unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo paragrafo 6). In caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
- 6) Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. **In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base,** si procederà ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. **Nel caso in cui l'unico offerente si sia avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base,** il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In mancanza di istanze di assegnazione, il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. **Nel caso in cui siano state presentate due o più offerte di acquisto valide** (rispetto al prezzo base offerta superiore, pari o ribassata non oltre il 25%), anche in presenza di istanza di assegnazione, si procederà alla gara tra gli offerenti, 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 rag-

giunto 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 accompagnata da 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). 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, nonché laddove il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base fissato nel presente avviso 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 sarà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00.

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.

- 7) Il saldo prezzo comprende, oltre alla differenza tra quanto offerto e la cauzione già versata, anche gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato; il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa, con conseguente perdita di quanto 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 sarà 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. Detto versamento dovrà essere effettuato con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, in precedenza aperto dal Professionista Delegato medesimo; contestualmente l'aggiudicatario dovrà trasmettere 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, ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993, verserà all'Istituto mutuante 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 Professionista Delegato.

- 8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 9) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21.11.2007, n. 231.
- 10) 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.

---ooo0ooo---

## **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, dichiaratosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e su quanto riportato 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 e si assumerà direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Laddove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in forza del decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

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 seguenti siti internet: **www.asteannunci.it;**  
**www.astalegale.net;**                      **www.idealista.it;**                      **www.rivistaastegiudiziarie.it;**  
**www.tribunale.alessandria.it;** **www.casa.it.**

Novi Ligure 16 ottobre 2024

Avv. Piero Verneti