

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Brera Roberta

Procedura esecutiva n. 84/2023

Il sottoscritto Avv. Andrea Massimiliano Boscolo, nominato professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591bis c.p.c., con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.11.2023,

- vista l'ordinanza resa in pari data con la quale è stata autorizzata la vendita dell'unico lotto pignorato;
- visti i precedenti tre incanti andati deserti;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare sito in Fresonara (AL), alla Via Dietro Castello n. 4, come infra descritto.

Piena proprietà di un appartamento posto al piano attico di una palazzina addossata al fronte sud di un fabbricato produttivo, oramai in disuso, del quale era la parte destinata alle attività amministrative del complesso.

Dopo la chiusura della società e la vendita degli immobili, i nuovi proprietari, con opere di recupero edilizio, inizialmente per i soli primi due piani, e cambio di destinazione d'uso, lo trasformarono in immobile residenziale. Successivamente, usufruendo delle opportunità normative, è stato recuperato anche il sottotetto a fini residenziali.

La manica dell'edificio, piuttosto stretta e con altezza minima interna bassa, permette la sola presenza, in profondità, di un ambiente utile e di un corridoio con funzione di collegamento tra tutti gli ambienti presenti.

Il soffitto è mansardato e le altezze interne vanno da un minimo di 1,50 metri a un massimo di 3,36 metri. All'interno sono stati ricavati 6 ambienti (3 camere, 2 bagni e 1 soggiorno/cucina). Nella parte est è presente un terrazzino coperto e un locale di

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

sgombero con altezza interna inadatta alla residenza.

La zona dove è ubicato l'immobile si trova nella periferia a nord di Fresonara, nell'area dove è presente un complesso produttivo ormai in disuso da anni e di cui occupa una parte oggetto di una ristrutturazione.

Il Comune è piccolo e la zona periferica in questione è molto vicina al centro, servita dagli stessi servizi dell'intero borgo e facilmente raggiungibile, anche per via pedonale.

L'immobile, di superficie pari a circa 163,00 mq, è censito al catasto fabbricati del comune di Fresonara, al foglio 1, particella 314 subalterno 17, indirizzo Via Dietro Castello n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 383,47.

L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Si segnala che, a seguito di sopralluogo effettuato con il c.t.u. in data 8.11.2024, sono state identificate evidenti macchie di infiltrazione d'acqua dal tetto sul soffitto della camera posta destra dell'ingresso e sulle pareti della stessa camera che confinano con il bagno e il corridoio. A oggi, si tratta di infiltrazioni non così copiose da provocare danno e da necessitare un intervento urgente.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino del corretto funzionamento del tetto. Il mantenimento dello status quo, infatti, potrebbe favorire l'insorgere dei fenomeni di carbonatazione dell'intonaco (con ammaloramento grave dello stesso) e/o di muffe per tensione di umidità nell'aria superiore ai limiti massimi sostenibili dagli ambienti nei periodi invernali.

A parere del c.t.u., e per un lavoro completo e a regola d'arte, è consigliabile una verifica dell'efficienza di tutte le altre tre finestre filo-falda, verifica da attuarsi con la semplice movimentazione delle tegole poste attorno alle stesse finestre e portare alla luce la conversa.

PREZZO BASE: €uro 26.000,00.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 19.600,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **7 MAGGIO 2025 ore 17,30**, che si terrà presso lo studio del professionista delegato, in Alessandria (AL), Via Trotti n. 46.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

precedente, e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, e dalle ore 15,00 alle ore 19,30;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di Euro 500,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

Le offerte di acquisto, redatte in carta legale (con bollo da Euro 16,00), dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del sottoscritto Avv. Boscolo. 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. 591bis 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 alcun'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.

L'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi espressamente previsti dalla legge), il quale dovrà anche presentarsi all'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 dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, dovrà essere allegato

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

- 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;
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
 3. 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 e il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 8;
 4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 5. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (ad esempio box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stesa 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;
 6. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “**AVV. BOSCOLO A. R.G.E.I. 84/2023**”, 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 all'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;
 7. 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 punto 8); in caso di presenza di altre offerte avrà luogo una gara sulla

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

8. 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 migliore 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 Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

- istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;
9. 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 accreditato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Entro lo stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231; tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento che non potrà essere sottoposto al Giudice dell'Esecuzione in assenza di tale dichiarazione; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni. 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, ai sensi e per gli effetti dell'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 a opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del testo unico bancario 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;
10. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
11. alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

possibilità di sospendere la gara o l'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 e 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 vendita, 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 di quello 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 dei terreni, di cui all'art. 30 del DPR 380/2001, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo DPR, si fa espresso rinvio alla relazione di stima.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del decreto ministeriale n. 37 del 22.01.2008 e del decreto legislativo n. 192/2005, e sue successive modificazioni, 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, e sia la certificazione-attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

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

Avv. Andrea Massimiliano Boscolo

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria
Cell.: 393 6445172 – Fax: 0131 231333
mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it
pec: avv.andreaboscolo@pec.it

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui siti internet, www.asteannunci.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it).

La pubblicità, la modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla delega ex art. 591bis c.p.c. contenuta nel fascicolo dell'esecuzione.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o del Cancelliere o dallo stesso Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio in Alessandria (AL), Via Trotti n. 46 (telefono: 393/6445172 – mail: boscolo@studioassociaotograttarola.it).

Alessandria, lì 23.01.2025

Il professionista delegato
Avv. Andrea Massimiliano Boscolo