



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Andrea Muscente nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento notificato il 25 luglio 2024 dal GE dottoressa Elisabetta Bianco a seguito della dichiarazione di rinuncia all'incarico del precedente professionista delegato, visto il provvedimento notificato in data 28 settembre 2018 dal GE dottor Pierluigi Mela (poi sostituito dal Giudice dottoressa BRERA ROBERTA ed ora di competenza del Giudice Dottoressa Bianco Elisabetta), vista l'ordinanza in data 27 settembre 2018 con la quale è stata ordinata la vendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione n. 371/2017 Rg. Es. Imm.;

visto il primo esperimento di vendita andato deserto in data 19 settembre 2019 e che l'esperimento fissato per il 12 marzo 2020 è stato sospeso a causa emergenza sanitaria precisando in particolare che la procedura era stata sospesa ai sensi dell'art. 54 - ter della Legge 24 aprile 2020 n. 27 sino al 30 giugno 2021;

- visto che la sentenza della Corte Costituzionale n. 128 pubblicata il 22 giugno 2021 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 13, comma 14, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 (c.d. Milleproroghe), che ha disposto la seconda proroga (dal 1 gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore;

- visto che il Giudice in data 2 luglio 2021 ha invitato il Delegato a riprendere tale procedura esecutiva notificato via PEC a me Professionista Delegato in data 6 luglio 2021;

- visto che è andato deserto il secondo esperimento di vendita in data 16 dicembre 2021;

- visto che era stato pubblicato il terzo avviso di vendita in data 26 gennaio 2022, ma è intervenuta la sospensione della procedura in data 12 aprile 2022 per due anni fino al 12 aprile 2024;

- visto che il Giudice in data 17 maggio 2023 ha invitato il Delegato a riprendere tale procedura esecutiva, con provvedimento notificato via PEC a me Professionista in data 18 maggio 2023;

- visto che in data 13 settembre 2023 è stato aggiudicato l'immobile ma non è stato versato il saldo prezzo entro il termine di 120 giorni, per il che il tutto è stato comunicato al G.E. per le determinazioni di conseguenza;

- visto che il Giudice in data 26 gennaio 2024, ha pronunciato la decadenza dell'aggiudicatario e ha invitato il Delegato a procedere ad altri esperimenti di vendita, utilizzando come prezzo base quello previsto per l'esperimento appena concluso;

- visto che in data 29 maggio 2024 è stato aggiudicato l'immobile ma non è stato versato il saldo prezzo entro il termine di 120 giorni, per il che il tutto è stato comunicato al G.E. che con Decreto 02.10.2024 ha dichiarato intervenuta decadenza aggiudicatario, la perdita della cauzione, invitando il delegato a trattenerne detta somma oggetto di pignoramento ordinando allo scrivente di procedere a nuovi esperimenti di vendita come da delega utilizzando quale nuovo prezzo base quello previsto per l'esperimento appena concluso;

- visto che è andato deserto l'esperimento di vendita in data 23 gennaio 2025;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

**Descrizione Immobile**

QUOTA 1/1 IN PIENA PROPRIETA' In Comune di Viguzzolo casa da  
fondamenta a tetto, sita in via Roma angolo via Leardi con cortile  
interno nel quale sorge un fabbricato disposto su due piani ad uso  
magazzino/deposito suddiviso in tre locali, privo di impianti e  
intonaci interni.

Piano terreno: ingresso ampio soggiorno e cucina; al piano primo:  
due camere da letto, disimpegno e bagno; piano secondo (terzo fuori  
terra) tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre a terrazzo  
coperto verso cortile, il tutto con cortile interno gravato da  
servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, posta nel  
centro del paese.

Cantina e sottotetto non praticabile.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Viguzzolo

Foglio 14 mappale 614 subalterno 3, via Roma 28, Cat. A/4, Cl.3,  
vani 10, Rendita Euro 495,80;

Foglio 14 mappale 613 subalterno 1, via Roma 28, Cat. C/2, Cl.1,  
mq. 37, Rendita Euro 47,77;

Stato di possesso

Occupato da uno degli esecutati e dai due figli minorenni.

**Regolarità urbanistica ed edilizia**

Nella perizia sono state riscontrate alcune irregolarità che peraltro sono state già considerate nella mappa catastale aggiornata per il che si deve considerare la regolarità urbanistica ed edilizia.

#### **Conformità catastale**

Analogamente ora è stata realizzata la conformità catastale in quanto il tecnico ha provveduto all'aggiornamento catastale mediante procedura D.O.C.F.A. protocollo AL0023837 approvato in data 06/03/2018.

**PREZZO BASE D'ASTA € 38.054,00 (trentottomilacinquantaquattro virgola zero zero) sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo sino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 28.540,50) Offerta minima in aumento € 500,00**

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 MAGGIO 2025 ore 15.30** che si terrà presso il proprio **Studio in Alessandria, Via A. Gramsci n. 59/a**

Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12 del giorno precedente** e nei giorni e negli orari di apertura dello studio dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 17,00 alle ore 19,00 **previo appuntamento telefonico.**

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 7 MAGGIO 2025** presso lo studio del delegato avv. Andrea Muscente. 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 della gara fissata.

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 90 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 minorenni, 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.**

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 "Avv. Andrea Muscente delegato procedura 371/2017" per un importo pari al 25% 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; **il 25% 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;

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 25% 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) o

sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) -

[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) -

[www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) -

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Alessandria - Via A. Gramsci n. 59/a - tel. 0131 - 261845 / fax 0131 - 326657 / e-mail: [avv.andrea.muscente@gmail.com](mailto:avv.andrea.muscente@gmail.com); pec: [andrea.muscente@pec.giuffre.it](mailto:andrea.muscente@pec.giuffre.it) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali, ulteriori informazioni.

Si comunica che per la presente procedura la funzione di Custode Giudiziario è svolta dal Professionista Delegato, tel. 0131 - 261845.

Alessandria, li 23 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Muscente