



G.E. dr. ELISABETTA BIANCO

ES. IMM. n. **24/2024 + 43/2024 RGE**

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. CRISTINA CAMPESE, nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 22.01.2025; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 24/2024 + 43/2024 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13 MAGGIO 2025** ore **10.00** che si terrà presso il proprio studio ad Alessandria, via Trotti 110. Le offerte segrete potranno essere presentate in qualsiasi momento, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente, nei giorni e negli orari di apertura dello studio (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00), il tutto in riferimento alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO:

al **PREZZO BASE** di **€ 136.000,00** come da ordinanza di vendita, con la precisazione che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (OFFERTA MINIMA PARI A **€ 102.000,00**) – OFFERTE MINIME IN AUMENTO **€ 1.500,00**:

In Comune di PECETTO DI VALENZA (AL), Strada Molina 30:

Natura: Villa indipendente su quattro lati con separati locale di sgombero con bagno, fabbricati accessori, terreni e quota indivisa di 1/2 della strada privata di accesso, stimati dal C.T.U. € 136.039,00.

Descrizione catastale: Sezione censuaria Pecetto di Valenza, quota di 1/1 della piena proprietà

di: A) magazzini e locali di deposito N.C.E.U. foglio **13**, particella **115**, subalterno **1**, scheda catastale T20411 del 07-02-1987, indirizzo Strada Molina, piano T, comune Pecetto di Valenza, categoria C/2, classe U, consistenza mq 83, superficie mq. 93, rendita € 115,74; B) magazzini e locali di deposito N.C.E.U. foglio **13**, particella **115**, subalterno **2**, scheda catastale T20512 del 07-02-1987, indirizzo Strada Molina, piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 20, superficie mq. 22, rendita € 27,89; C) Ente urbano N.C.E.U. foglio **13**, particella **115**,

piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria Ente Urbano; D) tettoie chiuse o aperte N.C.E.U. foglio **13**, particella **443**, scheda catastale T20413 del 06-04-1987, indirizzo Strada Molina, piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 123, superficie mq. 115, rendita € 82,58; E) ente urbano N.C.E.U. foglio **13**, particella **443**, indirizzo Strada Molina n. 30, piano Terra, comune Pecetto di Valenza, categoria Ente Urbano; F) abitazione in villini N.C.E.U. foglio **13**, particella **401**, subalterno **2**, scheda catastale T29695, indirizzo Strada Molina n. 30, piano T-1., comune Pecetto di Valenza, categoria A/7, classe U, consistenza vani 9,5, superficie mq. 263, rendita € 1.005,80; G) ente urbano N.C.E.U. foglio **13**, particella **401**, indirizzo Strada Molina n. 30, piano T-1., comune Pecetto di Valenza, categoria Ente Urbano; H) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **110**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 3.800, reddito dominicale € 29,44, reddito agrario € 23,55; I) terreno foglio **13**, particella **70**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale mq. 5.200, reddito dominicale € 53,71, reddito agrario € 42,97; L) terreno foglio **13**, particella **71**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 1.600, reddito dominicale € 4,96, reddito agrario € 5,37; M) foglio **13**, particella **114**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1.680, reddito dominicale € 13,01, reddito agrario € 10,41; N) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **116**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 2.110, reddito dominicale € 16,35, reddito agrario € 13,08; O) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **117**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1.700, reddito dominicale € 13,17, reddito agrario € 10,54; P) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **120**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.060, reddito dominicale € 6,02, reddito agrario € 6,30; Q) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **121**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 380, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 2,26; R) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **122**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 370, reddito dominicale € 3,82, reddito agrario € 3,06; S) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **123**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 380, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario € 2,36; T) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **124**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 380, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario € 2,36; U) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **125**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1.430, reddito dominicale € 11,08, reddito Euro 8,86; V) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **448**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1.280, reddito dominicale € 9,92, reddito agrario: € 7,93; Z) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **450**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.450, reddito dominicale € 8,24, reddito agrario € 8,61; AA) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **454**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 468, reddito dominicale € 3,63, reddito agrario € 2,90; BB) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **460**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 2.193, reddito dominicale € 16,99, reddito agrario € 13,59; CC) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **464**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq.

150, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 0,93; DD) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **466**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 1.465, reddito dominicale € 15,13, reddito agrario € 12,11; EE) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **468**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 15, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,12; FF) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **469**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 715, reddito dominicale € 7,39, reddito agrario € 5,91; GG) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **471**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 2.383, reddito dominicale € 13,54, reddito agrario € 14,15; HH) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **473**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 40, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,24; II) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **478**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 210, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 1,30; LL) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **480**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 476, reddito dominicale € 3,69, reddito agrario € 2,95. Sezione censuaria Pecetto di Valenza, quota indivisa di 1/2 della piena proprietà della strada pertinenziale di accesso, così censita: MM) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **419**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq. 210, reddito dominicale € 2,39, reddito agrario € 1,84; NN) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **455**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 102, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,63; OO) terreni N.C.T. foglio **13**, particella **461**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 17, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,11; PP) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **465**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 120, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,74; QQ) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **467**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 60, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,50; RR) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **470**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 115, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,95; SS) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **472**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 127, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,75; TT) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **475**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 188, reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 1,17; UU) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **479**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 122, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,76; VV) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **482**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 2, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01; ZZ) terreno N.C.T. foglio **13**, particella **484**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 305, reddito dominicale € 1,73, reddito agrario € 1,81; AAA) area urbana N.C.E.U. foglio **13**, particella **458**, comune Pecetto di Valenza, categoria F1, consistenza mq. 78.

Confini: A) A nord part. 114; Ad est part. 116; A sud part. 443; Ad ovest part. 110 e 113; B) A nord part. 114; ad est part. 116. A sud part. 443. Ad ovest part. 110 e 113; D) A nord part. 115 e

116; ad est part. 469. A sud part. 120. Ad ovest part. 110; F) A nord part. 450; ad est part. 454, 455, 456. A sud part. 468, 458. Ad ovest part. 116; H) A nord part. 113; ad est part. 115, 443. A sud part. 571, 572. Ad ovest part. 112, 109; I) A nord part. 29; ad est part. 72, 73, 74, 604. A sud part. 71, 458. Ad ovest part. 69; L) A nord part. 70; ad est part. 76, 604. A sud part. 448, 117. Ad ovest part. 69; M) A nord part. 68, 69, 71; ad est part. 117. A sud part. 115, 116. Ad ovest part. 113; N) A nord part. 114, 117, 450; ad est part. 401. A sud part. 443, 469. Ad ovest part. 115; O) A nord part. 71; ad est part. 448. 450 A sud part. 116. Ad ovest part. 114; P) A nord part. 443; ad est part. 469 A sud part. 121. Ad ovest part. 572; Q) A nord part. 120; ad est part. 469 A sud part. 122. Ad ovest part. 572; R) A nord part. 121; ad est part. 469 A sud part. 123. Ad ovest part. 572, 574; S) A nord part. 122; ad est part. 469, 471 A sud part. 124. Ad ovest part. 104, 574; T) A nord part. 123; ad est part. 472 A sud part. 125, 471. Ad ovest part. 104; U) A nord part. 124; ad est part. 471 A sud part. 127. Ad ovest part. 104, 103; V) A nord part. 71; ad est part. 449 A sud part. 450. Ad ovest part. 117; Z) A nord part. 448, 451; ad est part. 451, 76, A sud part. 401, 454, 453, 554. Ad ovest part. 117; reddito dominicale € 3,63, reddito agrario € 2,90; AA) A nord part. 450; ad est part. 455 A sud part. 455. Ad ovest part. 401; BB) A nord part. 458, 459; ad est part. 486, 462. A sud part. 465. Ad ovest part. 480; CC) A nord part. 465; ad est part. 465. A sud part. 465. Ad ovest part. 480; DD) A nord part. 467; ad est part. 460. A sud part. 478. Ad ovest part. 467, 473; EE) A nord part. 401; ad est part. 467. A sud part. 467. Ad ovest part. 469; FF) A nord part. 116; ad est part. 470. A sud part. 471. Ad ovest part. 443, 120, 121, 122, 123; GG) A nord part. 124, 469; ad est part. 472, 480 A sud part. 127, 194, 481 Ad ovest part. 125; HH) A nord part 472; ad est part. 466 A sud part. 472. Ad ovest part. 472; II) A nord part 466; ad est part. 460 A sud part. 479. Ad ovest part. 479; LL) A nord part 479; ad est part. 464 A sud part. 477. Ad ovest part. 471, 481; MM) A nord part 483; ad est part. 201 A sud part. strada Molina. Ad ovest part. 192; NN) A nord part 454; ad est part. 456 A sud part. 456. Ad ovest part. 401; OO) A nord part 401; ad est part. 460, 458 A sud part. 460. Ad ovest part. 467; PP) A nord part 460; ad est part. 462 A sud part. 464. Ad ovest part. 479; QQ) A nord part 468; ad est part. 466 A sud part. 472. Ad ovest part. 470; RR) A nord part 469; ad est part. 467 A sud part. 472. Ad ovest part. 469; SS) A nord part 470; ad est part. 473 A sud part. 471. Ad ovest part. 471; TT) A nord part 477, 482; ad est part. 474 A sud part. 484. Ad ovest part. 478; UU) A nord part 478; ad est part. 465 A sud part. 480. Ad ovest part. 472; VV) A nord part 480; ad est part. 465 A sud part. 477. Ad ovest part. 480; ZZ) A nord part 483; ad est part. 199 A sud part. 455. Ad ovest part. 455; AAA) A nord part 401; ad est part. 455. A sud part. 459. Ad ovest part. 461.

Consistenza: A) Fabbricato su due piani costruito nel 1969 adibito a locale di deposito dotato di sottotetto e privo di impianti. Al piano terra trovano posto una cantina ed un fienile in stato di

conservazione e manutenzione scarso, la ovest presenta problemi statici. Superficie complessiva di circa mq 93,00. B) Piccolo fabbricato adibito a pollaio ormai demolito. Sul sedime sorge un fabbricato in corso di costruzione ma mai terminato. Superficie complessiva di circa mq 22,00, stato di manutenzione generale scarso. D) Fabbricato adibito a portico ormai demolito. Attualmente esiste un'area libera di mq. 123,00 circa in stato di manutenzione discreto. F) Villetta unifamiliare ubicata nelle colline di Pecetto di Valenza in strada Molina n. 30. Il fabbricato di circa mq 263,00 si eleva su due piani. Al piano terra trovano posto un ingresso un ampio soggiorno, una cucina, una lavanderia, una centrale termica, una dispensa tre camere, due bagni, un corridoio ed un porticato collegato internamente all'abitazione. Al piano primo trovano posto uno studio, una camera, un bagno, un disimpegno. Tutti i due piani sono collegati tra di loro mediante un vano scala interno. Al piano terra e come corpo separato trova posto un locale di sgombero con bagno interno. Il fabbricato possiede un cortile, un giardino - parco e dei camminamenti con una piccola piscina per una superficie di mq. 1.642. L'edificio è stato costruito tra il 1967 ed il 1970 e ristrutturato nel 2001; ha un'altezza utile interna al piano terra di mt. 2,90 e al piano primo di mt. 2,10/3,50 2,10/3,35. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato presenta delle fessurazioni e/o crepe sulla muratura, dovute al movimento del terreno. Si evidenzia che nell'anno 2021 sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento del terreno sottostante le fondazioni. Attualmente si sono verificate delle piccole perdite d'acqua dal tetto al piano primo. H) terreno agricolo collinare di circa mq. 3.800 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. I) terreno agricolo collinare di circa mq. 5.200 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. L) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.600 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. M) terreno agricolo collinare di circa mq.1.680 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. N) terreno agricolo collinare di circa mq. 2.110 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. O) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.700 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. P) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.060 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. Q) terreno agricolo collinare di circa mq. 380 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. R) terreno agricolo collinare di circa mq. 370 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. S) terreno agricolo collinare di circa mq. 380 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. T) terreno agricolo collinare di circa mq. 380 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. U) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.430 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. V) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.280 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. Z) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.450 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. AA) terreno agricolo collinare adibito a giardino camminamenti del fabbricato abitativo di circa mq. 468 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. BB) terreno agricolo collinare di circa mq. 2.193 di forma

regolare con colture erbacee a rotazione. CC) terreno agricolo collinare di circa mq. 150 di forma irregolare con colture erbacee a rotazione. DD) terreno agricolo collinare di circa mq. 1.465 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. EE) terreno agricolo collinare di circa mq. 15 di forma irregolare con colture erbacee a rotazione. FF) terreno agricolo collinare di circa mq. 715 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. GG) terreno agricolo collinare di circa mq. 2.383 di forma regolare con colture erbacee a rotazione. HH) terreno agricolo collinare di circa mq. 40 di forma irregolare con colture erbacee a rotazione. II) terreno agricolo collinare di circa mq. 210 di forma irregolare con colture erbacee a rotazione. LL) terreno agricolo collinare di circa mq. 476 di forma irregolare con colture erbacee a rotazione. MM) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 210. NN) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 102. OO) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 17. PP) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 120. QQ) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 60. RR) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 115. SS) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 127. TT) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 188. UU) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 122. VV) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 2. ZZ) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 305. AAA) appezzamento di terreno costituente la strada di accesso dalla e alla pubblica via delle case asservite di fatto di circa mq. 78.

Dati urbanistici: Il C.T.U. ha evidenziato IRREGOLARITÀ CATASTALI e/o EDILIZIE relativamente ai seguenti beni: A) Catastali: lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale presente in atti per modifiche alle aperture esterne, porte e finestre. Il fabbricato è dotato di un sottotetto non preste in planimetria. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale, Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni esatta rappresentazione grafica. Oneri: € 800,00. Edilizie: Modifiche aperture esterne porte e finestre. Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Modifiche aperture esterne porte e finestre. Oneri: € 2.000,00. B) Catastali: Il fabbricato adibito a pollaio locale di deposito risulta ormai demolito. Su tale area sorge un fabbricato in corso di costruzione e non ancora terminato.

Essendo attualmente scaduti i titoli edilizi tale fabbricato alla data della perizia è da demolire. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di fabbricato. Oneri: € 1.500,00. Edilizie: fabbricato in corso di costruzione per fini agricoli. Titolo edilizio rilasciato ad un imprenditore agricolo e/o simili ormai scaduto. Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di fabbricato. Permesso di costruire per demolizione di fabbricato: € 2.000,00. Tale titolo edilizio era stato rilasciato ad un imprenditore agricolo e/o simili su convenzione e vincolo a favore di imprenditore agricolo. Il C.T.U. rimanda alla lettura della formalità altra limitazione atto di vincolo e prospetta la possibilità che il Comune di Pecetto di Valenza ingiunga una ordinanza di demolizione se l'acquirente risultasse una persona fisica e non coltivatore diretto od imprenditore agricolo. D) Catastali: Attualmente esiste un'area libera derivante da demolizione del portico. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale demolizione di fabbricato. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di fabbricato. Oneri: € 700,00. Edilizie: fabbricato mai stato realizzato. La costruzione del fabbricato è stata concessa ad un imprenditore agricolo e/o simili. Il titolo edilizio risulta ormai scaduto. Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di fabbricato. Oneri: € 2.000,00. È stato costituito un vincolo di destinazione, in forza del quale le parti si sono impegnate: 1. a mantenere la destinazione relativamente ai beni censiti al foglio 13 particelle 115 e 443 al servizio dell'attività agricola; 2. a vincolare a favore delle erigende costruzioni, al fine di garantire alle stesse il rispetto dell'indice fondiario, il terreno descritto in premessa censito al foglio 13 mappale 110. Il terreno vincolato resta quindi inedificabile, salvo intervengano modifiche normative che ripristinino in tutto od in parte la sua edificabilità; 3. a versare all'Autorità competente, quale sanzione, in caso di inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle Leggi urbanistiche statali e Regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di Urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso; 4. a riportare sotto forma di servitù passiva gravante sui fondi, i vincoli di cui all'atto che si trascrive nel caso di trasferimento di proprietà degli immobili di cui sopra. F) Edilizia: al piano terra del fabbricato è stato concessionato dal Comune una camera adibita a studio mentre nella planimetria catastale ed allo stato di fatto risultano essere due locali uno adibito a lavanderia ed uno a dispena. Al piano primo del fabbricato è stato concessionato dal Comune una lavanderia ed un stenditoio mentre nella planimetria catastale ed allo stato di fatto risultano esserci uno studio ed una camera. Regolarizzabili mediante Titolo Edilizio in sanatoria, Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei interni con cambio d'uso, oneri € 2.000,00. Il corpo di fabbrica posto nel cortile e distaccato dall'abitazione principale risulta essere concessionato dal Comune di

Pecetto come forno mentre nella planimetria catastale attuale e allo stato di fatto risulta essere come un locale di sgombero con bagno. Regularizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria, Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di spazi interni con cambio d'uso. Corretta rappresentazione grafica. Oneri Totali: € 3.000,00. Immobili da MM) a AAA): trattandosi di terreni adibiti a strada pertinenziale ai fabbricati asserviti di fatto, dovranno essere accatastati come relitti stradali. Ha altresì rilevato PRATICHE EDILIZIE in riferimento ai beni: A – B) pratica n. 150 del 02-04-1992, Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85 n.47) per Costruzione Sine Titolo di tre fabbricati e ampliamento del portico adiacente la casa. Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 1073 Rilascio in data 02/04/1992 al n. di prot. 55 L'agibilità non è mai stata rilasciata. Modello 47/85 n. 0138276911/2 di mq. 81,62 la cui destinazione d'uso è di cantina. A) Pratica n. 1672 del 05.12.2001 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47) per Opere in difformità dalla C.E. n. 55 del 02-04-1992. Presentazione in data 03/08/2001 al n. di prot. 3146 Rilascio in data 05/12/2001 al n. di prot. 3146. L'agibilità non è mai stata rilasciata. A) pratica n. 2445 del 2016 Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA per Demolizione totale di bassi fabbricati Presentazione in data 25/08/2016 al n. di prot. 1341 Rilascio in data 25/08/2016 al n. di prot. 2445 Inizio lavori 04-08-2017 fine lavori 22-08-2019. D) pratica n. 151 del 02-04-1992 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47) per Costruzione Sine Titolo di portico Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 1074 Rilascio in data 02/04/1992 al n. di prot. 56 L'agibilità non è mai stata rilasciata. D) pratica edilizia n. 2446 del 2017 Permesso di costruire per Realizzazione di nuovi fabbricati strumentale all'attività agricola. Presentazione in data 25/08/2016 al n. di prot. 1342 Rilascio in data 27/04/2017 al n. di prot. 835 Permesso di costruire n. 835 del 27-04-2017. F) pratica n. 25 del 22-03-1966 Licenza Edilizia per Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione Presentazione in data 22/03/1966 al n. di prot. Rilascio in data 08/04/1966 al n. di prot. 19. L'agibilità non è mai stata rilasciata. Licenza annullata e sostituita con la Licenza Edilizia n.32 del 08-09-1967. F) pratica n. 38 del 08-09-1967 Licenza Edilizia per Costruzione di un fabbricato civile Presentazione in data 24/08/1967 al n. di prot. 38 Rilascio in data 08/09/1967 al n. di prot. 32. L'agibilità non è mai stata rilasciata. F) pratica n. 150 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47) per Costruzione Sine Titolo di tre fabbricati e ampliamento del portico adiacente la casa. Rilascio in data 02/04/1992 al n. di prot. 55. L'agibilità non è mai stata rilasciata. Pratiche edilizie ordinarie e richiamate n. 25 e 38. I fabbricati abusivi sono stati condonati nel seguente modo. MOD. 47/85 A n 0138276911/1 la cui destinazione è di forno di mq. 43,47. Ampliamento del portico della casa è stato condonato con MOD. 47/85 A n. 0138276911/4 di mq. 34,18. F) pratica Dia n. 3147 Denuncia Inizio Attività (Testo unico) per Ricostruzione copertura, modifiche interne e realizzazione di servizio igienico Presentazione in data 03/08/2001 al n. di prot. 3147.

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Dia integrata il 07-09-2001 con protocollo 3564. Consegna nuove tavole grafiche. F) pratica 1892 del 2005 Permesso di costruire per Realizzazione di impianto natatorio privato interrato all'aperto. Presentazione in data 08/09/2005 al n. di prot. 3067 Rilascio in data 13/09/2006 al n. di prot. 765. Inizio lavori il 13-02-2007. DESTINAZIONE URBANISTICA: CDU in data 16.05.2024 attesta che i terreni pignorati hanno le seguenti destinazioni: Aree per attività agricole – classe IIB - aree contigue della fascia fluviale del Po piemontese L.R. 19/2009 e s.m.i.: N.C.T. f. 13 mm. 70 – 71 – 114 – 115 – 116 – 117 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 401 – 443 – 448 – 450 – 454 – 455 – 458 – 460 – 461 – 464 – 465 – 466 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471 – 472 – 473 – 478 – 479 – 480 – 482. Aree per attività agricole - classi IIB – IIIa aree contigue della fascia fluviale del Po piemontese L.R. 19/2009 e s.m.i.: N.C.T. f. 13 m.m. 110 - 125. Aree per attività agricole - fasce di rispetto stradale – corso d'acqua demaniale – classi IIB – IIIa - aree contigue della fascia fluviale del Po piemontese L.R. 19/2009 e s.m.i.: N.C.T. f. 13 m. 419. Aree per attività agricole - corso d'acqua demaniale - classi IIa – IIIa - aree contigue della fascia fluviale del Po piemontese L.R. 19/2009 e s.m.i.: N.C.T. f. 13 m. 484. 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, alcuni dei quali rientrano tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica e degli impianti, che, ove assenti, dovranno essere acquisite a cura dell'acquirente.

Stato e titolo di occupazione: I beni A – B – C – D – E – H – I – L – M – N – O – P – Q – R – S – T – U – V – Z – BB – CC – DD – EE – FF – GG – HH – II – LL, già detenuti da terzi in forza di contratto di comodato (non opponibile alla procedura e, comunque, rinunciato dal comodatario con dichiarazione resa in data 08.10.2024) sono ora occupati dalla parte debitrice esecutata e posti in vendita come liberi. I beni F – G – AA sono occupati dalla parte debitrice esecutata e posti in vendita come liberi. I beni MM – NN – OO – P – QQ – RR – SS – TT – UU – VV – ZZ – AAA, adibiti a strada, sono utilizzati dai comproprietari esecutati e non esecutati per l'accesso e il recesso alle rispettive proprietà.

Custode: Avv. Cristina Campese (tel. 0131.236846 - @mail cristina.campese@libero.it).

Il tutto con espresso rinvio a quanto esposto nelle perizie geom. Corrado Panizza in data 10.05.2024, 27.06.2024 e 13.12.2024 consultabili come di seguito indicato.

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale con bollo da € 16,00 dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Alessandria, via Trotti 110. 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. e 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 e consegnata in bianco al Professionista Delegato; sulla busta esterna il Professionista Delegato 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 e di averne compreso il

contenuto;

- 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 a "Avv. Cristina Campese es. imm. 24/2024 + 43/2024 RGE" 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;

- 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

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; 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, ove in vendita, 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 o sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it www.tribunale.alessandria.giustizia.it www.casa.it www.idealista.it.

Alessandria, li 24 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. CRISTINA CAMPESE