

Es. imm.re n. 186/2019 R.G.E.

G.E. Dr. Michele Delli Paoli.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Flavio Parodi, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti datati 19.03.2024 e 14.10.2024 emessi dal G.E. Dr. Michele Delli Paoli; vista quest'ultima ordinanza datata 14.10.2024 con la quale è stata altresì ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione n. 186/2019 R.G.E., visti altresì gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Descrizione del bene:

Abitazione di tipo civile sita in Via Quattro Stagioni, 3 – Belforte Monferrato (AL) 15070

Dati catastali:

foglio 1, particella 438, subalterno 5, indirizzo via Quattro Stagioni n 3, interno 3,
piano 1, comune Belforte Monferrato, categoria A2, classe 4, consistenza 4 vani,
superficie 70, rendita € 206.58

Stato di possesso:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Comproprietari: Nessun ulteriore comproprietario

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni: Sì

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 78,80

Confini: vano scala condominiale, altre unità immobiliari ad uso abitativo

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Siamo nella Zona Centrale del piccolo Belforte Monferrato (paese che si trova nelle

vicinanze del casello di Ovada A26). Il condominio si rivolge con i balconi verso la valle

panoramica e coi portici verso la parte alta del paese, in particolare in fronte al Municipio. L'immobile è sito al primo piano da strada e terzo da cortile).

Caratteristiche zona: centrale comoda

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale commerciale

Importanti centri limitrofi: Ovada.

Attrazioni paesaggistiche: viste collinari

Attrazioni storiche: castello e parrocchia della Natività di Maria Vergine e San Colombano

Principali collegamenti pubblici: autobus

ALTRE INFORMAZIONI:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 509

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2016----€305,48 ; 2017----€351,76 ; 2018----€509,94 ; 2019----€522,00 Complessivamente a fine anno 2019: €1689,18

Millesimi di proprietà: 78,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presumibilmente classe bassa (F o G)

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non corrispondenza dello stato attuale dell'immobile al progetto licenziato che risulta di superficie superiore a quello effettivamente realizzato. Se si conside-

rano le planimetrie di progetto della licenza o pratica n 70 sembra che esso sia molto simile anche se come detto un po più piccolo del licenziato. La successiva AUTORIZZAZIONE (n 80) alla VARIANTE della licenza n 70 (che fu fatta con lo scopo di ridurre di un piano completo la volumetria totale del condominio) riporta al piano primo una distribuzione mai eseguita. Gli schemi conclusivi di fine lavori e richiesta abitabilità riportano la divisione dei piani abitativi in n 3 appartamenti per piano.

Regolarizzabili mediante: scia

Descrizione delle opere da sanare: eseguire la nuova perimetrazione a confine col vicino e con il vano scala.

Procedimento da concordare col Comune per la trasmissione della planimetria effettivamente realizzata, corrispondente peraltro ai vani descritti nella scheda dell'abitabilità e nell'accatastato all'attualità.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: l'importo si intende iva compresa e solo per l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Ai tempi in cui fu rilasciata la licenza di costruzione, per il fabbricato abitativo ove si trova il bene oggetto di perizia, non era significativa una diversa distribuzione interna nei vari piani: l'essenziale era che il fabbricato corrispondesse alla volumetria, alle superfici complessive e fossero dichiarate il numero di vani e accessori corrispondenti.

Nel nostro caso i dati di riferimento alla agibilità sono giusti ma il disegno no.

L'accatastamento si considerava la versione definitiva degli alloggi.

Il certificato di Abitabilità dichiara la corrispondenza al reale del numero di vani e accessori dell'alloggio al piano primo, oggetto di perizia.

Siamo di fronte a irregolarità a metà perché quanto sopra all'epoca era consuetudine.

Si consiglia tramite l'amministratore di condominio di incaricare un tecnico che regolarizzi le planimetrie (i prospetti sembrano corrispondere tutti)

Note generali Ulteriori sulla conformità:

All'epoca non c'era P.R.G. ma ci si rifaceva alla legge 1150 del 1942 (Programma di Fabbricazione strumento urbanistico dalle procedure molto snelle) integrato dalla legge 765 del 1967 che introduceva la equiparazione del P.di F.al PRG , nel senso che i piccoli comuni potevano continuare a utilizzare il Pd F con la sua snellezza procedurale.

Ho visionato entrambe le pratiche e evidenzio quanto segue:

25-09-1971 Pratica/Licenza edilizia con Inizio Lavori il 29-09-1971; 12-01-

1972 Autorizzazione alla Variante con Fine Lavori il 25-09-1973; 16-11-1973

Abitabilità dove vengono certificati al piano primo : 9 vani abitabili complessivi (corrispondenti a tre appartamenti di tre vani ciascuno, composti ciascuno di 1 cucina e 2 camere, e 6 altri vani complessivi (corrispondenti a 1 bagno e 1 corridoio per appartamento) che corrisponde alla situazione attuale.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n 3 del 30-01-2009

Zona omogenea: B1

Norme tecniche di attuazione: Aree Residenziali a capacità insediativa Esaurita. NTA art 38.

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale In forza della delibera: n 3 del 30-01-2009

Zona omogenea: B1

Norme tecniche di attuazione: Aree Residenziali a capacità insediativa Esaurita. NTA art 38.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: esaurita

Residua potenzialità edificatoria: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione Appartamento sito al piano primo del CONDOMINIO BELVEDERE, palazzina anni '70 centralissima ma tranquilla, (fronte Municipio) gode di esposizione panoramica verso valle come il nome del condominio suggerisce.

Tale Condominio ha il piano terra su strada con porticato e negozi . Al di sotto, non interrati ma contro-terra per il lato verso strada , si trova 1 piano adibito ad autorimesse fuori-terra per tre lati e solo 1 contro terra (sotto i portici)

Sopra il piano terreno ci sono ancora 2 piani di cui l'ultimo mansardato. Quindi 4 piani da piano strada e 1 sotto.

Superficie complessiva di circa mq 89,47

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 +1 contro-terra e di cui totalmente interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio è in buono stato generale come anche l'immobile oggetto di esecuzione che però si trova in stato di abbandono con molto disordine per mobili e cose lasciate a terra sia dentro che fuori sui balconi. Non ci sono infissi rotti ma solo da regolarne alcune cerniere.

In sostanza le condizioni non sono cattive.

Caratteristiche descrittive e Caratteristiche strutturali:

Balconi Materiale:c.a.

condizioni: sufficienti

Copertura tipologia: a falde

materiale: c.a.

condizioni: buone

Scale tipologia: a rampe parallele

materiale: c.a.

ubicazione: interna

servoscala: assente

condizioni: buone

Solai tipologia: misto latero cemento

condizioni: buone

Strutture verticali materiale: c.a.

condizioni: buone

Travi materiale: c.a.

condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta singola o doppia a battente

materiale: legno

protezione: tapparelle materiale

protezione: plastica

condizioni: da mantenere

Infissi interni tipologia: a battente

materiale: legno e vetro

condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: a cassa vuota

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco civile

condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna materiale: piastrelline klinker

condizioni: da mantenere

Note: si tratta del pavimento dei terrazzi

Pavim. Interna materiale: graniglia alla genovese, marmette e ceramica

condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente

materiale: legno

accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico tipologia: audio

condizioni: buone

conformità: apparentemente a norma

Note: Il citofono è funzionante .

Elettrico tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: sufficienti

conformità: apparentemente a norma

Note: l'impianto è molto vecchio .

Fognatura tipologia: comunale

recapito: collettore o rete comunale

conformità: apparentemente a norma

Gas tipologia: con tubazioni a vista

alimentazione: metano

conformità: apparentemente a norma

Idrico tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

condizioni: sufficienti

conformità: regolare alla vista

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: NO

Note a norma per i tempi in cui fu realizzato :1973

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto autonomo con caldaietta murale

Stato impianto non in uso

Potenza nominale

Epoca di realizzazione/adeguamento forse 2007 :da eseguire revisione

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Note La caldaia murale è una Cipro 20S marca Joannes. Dovrebbe risalire al 2007 all'aspetto sembra quasi nuova. si tratta di eseguire una manutenzione accurata.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento NO

Climatizzazione NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I conteggi delle aree vengono effettuati considerando i locali dell'immobile in esame da metà della muratura divisoria da altri locali e comprendente quella perimetrale per la porzione interessata. I locali avranno superficie commerciale intera se camere, cucina, bagni, corridoi e ripostigli. La superficie commerciale dei balconi viene considerata invece pari alla metà del valore del prezzo unitario

Destinazione Parametro Superficie reale/potenziale/Coeff. Superficie equivalente

Ingresso corridoio sup reale lorda	11,07	1,00	11,07
ripostiglio sup reale lorda	1,10	1,00	1,10
camera sup reale lorda	12,33	1,00	12,33
camera sup reale lorda	23,14	1,00	23,14
cucina sup reale lorda	17,87	1,00	17,87
bagno sup reale lorda	11,09	1,00	11,09
balcone sup reale lorda	6,60	0,50	3,30
balcone sup reale lorda	6,27	0,50	3,14
	89,47		83,04

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Per ogni migliore ed ulteriore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU Arch. Stefania Romani.

* * * *

CONDIZIONI VENDITA: PREZZO BASE di € 41.318,25=. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 30.988,69=

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **20 MAGGIO 2025 che si terrà alle ore 10.00** presso la sala del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Alessandria sita nel Tribunale di Alessandria, C.so Crimea, 81. Le offerte segrete dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno 19 MAGGIO 2025** presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi sito in Acqui Terme, C.so Italia, 41 (Tel.-Fax: 0144-329013; cell.: 338-5358183)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00=**

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 giorno sopra indicato presso lo studio del professionista delegato avv. Flavio Parodi. 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 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;
- 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 al professionista delegato avv. Flavio Parodi** 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe

misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 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 di giorni 120 dovranno essere fornite al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato sia la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo sia, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (agli effetti dei controlli in materia di antiriciclaggio con riferimento al prezzo versato a seguito dell'aggiudicazione); 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 o sui siti internet, **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it**

Acqui Terme, lì 4 Febbraio 2025.

Il Professionista Delegato.
avv. Flavio Parodi.