



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. imm. R.G. n. 121/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Dario Tita, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art 591 bis c.p.c con provvedimento datato 20.12.2024 dal G.E. Dott.ssa Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 121 / 2024 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO 1 (UNICO)

in Comune di Arquata Scrivia Frazione Varinella, Via Vescovi, 42 (già via Varinella n. 80)

Alloggio posto al piano secondo di un fabbricato residenziale. L'alloggio è raggiungibile dal vano scala comune (sub 8), accessibile direttamente dalla corte comune.

Condizione particolare dell'unità oggetto di pignoramento è rappresentata dalla mancanza di una separazione fisica tra il vano scala e gli ambienti abitabili posti sia sulla destra che sulla sinistra del pianerottolo di sbarco al piano.

L'unità immobile si sviluppa per tutta la superficie in pianta del fabbricato di cui fa parte. Sulla base della planimetria catastale risulta: dal pianerottolo sulla destra si entra direttamente nel soggiorno, da cui a seguire si arriva alla cucina ed una camera interposta all'unico servizio igienico.

A completare il piano vi è un'ulteriore camera entrando a sinistra dallo stesso pianerottolo del vano scala. La cantina è individuata al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 piena proprietà

Identificativi catastali e classamento:

Catasto Fabbricati del Comune di Arquata Scrivia (AL):

Foglio 8, particella 477, subalterno 6, indirizzo Via Vescovi, 42, piano S1 - 2, Comune Arquata Scrivia, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 224,66

Gli immobili risultano liberi.

Confini immobile: l'alloggio, posto all'ultimo piano del fabbricato, confina, per lo sviluppo della superficie in pianta, con un'altra unità sia verso il solaio di calpestio.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è risultato disabitato al momento del sopralluogo. Lo stato di conservazione, riferito sia dell'unità oggetto di pignoramento che dell'intero fabbricato, denota la necessità di svariati di interventi manutentivi per l'ottenimento delle minime condizioni d'uso (si cfr. la perizia).

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

Come risulta dal verbale di udienza del 27 novembre 2024 il Ctu ha dato atto che il bene pignorato è l'ultimo piano di una casa con stanze a destra e a sinistra con il vano scala al centro senza quindi porte che dividano dal vano scala comune l'immobile pignorato che non risulta allo stato autonomo rispetto al vano scala che divide l'immobile. Le porte presenti a destra e a sinistra sono le classiche porte che dividono le stanze di un appartamento e non di accesso.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato la conformità catastale. *Note: Nella sostanza le planimetrie catastali descrivono correttamente il bene così come rilevato.*

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di linearità tra i documenti depositati in atti e/o reperiti presso gli uffici comunali e/o altri enti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria. Pratica in sanatoria: € 1.500,00

Sanzioni e/o bolli: € 1.000,00 Oneri Totali: € 2.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che, anche in ragione della corrispondenza con le planimetrie catastali del 2006, l'unità possa ritenersi regolare dal punto di vista edilizio, per quanto riguarda l'identificazione della sagoma e dei confini. E' possibile evincere dalla visura storica che l'aggiornamento catastale del 2006 è riferito ad una correzione grafica della planimetria, quindi molto presumibilmente, quale modifica in assenza di opere e/o di pratiche edilizie.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato:

Abitazione di tipo popolare [A4] Altro:

La tipologia e le norme di piano regolatore limitano gli interventi alla ristrutturazione edilizia, senza la possibilità di apportare modifiche di sagoma con ampliamenti e cambi di destinazione non compatibili con la residenza.

Note sulla conformità: Nessuna.

Nella sostanza il bene risulta conforme con le destinazioni definite dall'attuale Piano regolatore.

PROVENIENZE nel ventennio:

Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Riccardo Ridella notaio in Genova, in data 11/10/2006, ai nn. 60327/17707, trascritto in data 17/10/2006, ai nn. 5859/3918.

Continuità delle trascrizioni: Si

Per una migliore e più ampia descrizione del bene si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura, e sua integrazione, allegate al presente avviso di vendita che qui si intendono richiamate integralmente.

CUSTODE: avv. Dario Tita, con studio in Alessandria, via Savonarola n. 53, TEL 0131- 484234 e-mail: tita@avvocatodariotita.it

La suddetta vendita è fissata:

per il **LOTTO 1 (UNICO)** al **PREZZO BASE** di **€ 14.570,00** a seguito di ribasso, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 10.927,50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 maggio 2026 ore 10.00** che si terrà **presso lo studio del professionista delegato in Alessandria via Savonarola n. 53**. Le offerte segrete dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in Alessandria via Savonarola n. 53, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari così indicati: martedì, mercoledì e giovedì dalle 15.30 alle 19.00 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (sempre previo appuntamento).

CUSTODE: avv. Dario Tita, con studio in Alessandria, via Savonarola n. 53, TEL 0131- 484234 e-mail: tita@avvocatodariotita.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 150,00**

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 delegato avv. Dario Tita, in Alessandria, Via Savonarola n. 53. 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.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue eventuali integrazioni;
 - l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di volersi avvalere delle **agevolazioni fiscali** previste dalla legge;
 - 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. TITA DARIO RGE 121/2024"**; 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 mag-

giore 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 accompagni 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 *ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.*

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

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.

- 7) *l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.*

- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

- 9) 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 seguenti siti internet:

www.asteannunci.it (www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.casa.it, www.idealista.it), www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Dario Tita con studio in Alessandria, Via Savonarola n. 53, al seguente numero telefonico 0131-484234

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, lì 02.02.2026

Il professionista delegato

Avv. Dario Tita



