



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 03.12.2024; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 137/2024 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 **03 LUGLIO 2025** ore **12.00** 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 UNO:

al **PREZZO BASE** di **€ 18.000,00** come risultante a seguito di ribassi, con la precisazione che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (OFFERTA MINIMA PARI A **€ 13.500,00**) – OFFERTE MINIME IN AUMENTO **€ 250,00**:

In Comune di CASTELLAZZO BORMIDA (AL), via Verdi 144

Natura: appartamento con area di corte

Descrizione catastale: N.C.E.U. foglio 22, particella 928, subalterno 6, indirizzo Via Giuseppe Verdi 24, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4, superficie mq. 106 escluse aree scoperte, rendita € 192,12 (l'alloggio, quota 1/1 di piena proprietà), foglio 22, particella 3803, categoria F/1, consistenza 42 mq. (parte dell'area di corte, quota 1/2 indivisa di piena proprietà) e foglio 22, particella 3629, categoria F/1, consistenza 132 mq., indirizzo Via Giuseppe Verdi 28, piano T (altra parte dell'area di corte, quota 1/1 di piena proprietà).

Consistenza: Alloggio posto al piano terreno di circa mq. 122 di un fabbricato bifamiliare residenziale a tre piani fuori terra in centro paese, costruito ante 1942 e ristrutturato nel 2004, accessibile dalla Via Verdi tramite androne pedonale comune, con accesso da piccola area di corte e

composto da ingresso su cucina, servizio igienico direttamente collegato al vano precedente, camera da letto oltre a cantina al piano interrato. L'altezza dei locali è di m. 3 per camera da letto e cucina, m. 2,2 per il bagno. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio si trova in un mediocre stato di conservazione mentre l'alloggio è in buono stato, con impianti e finiture di relativamente recente realizzazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Fa parte del lotto la porzione di androne e corte in comproprietà con le altre unità immobiliari ai piani superiori attraverso la quale si accede e recede dalla Via Giuseppe Verdi all'immobile oggetto di perizie e all'area di corte insistente sul mappale 3629: trattasi, nella sostanza, di bene comune non censibile agli immobili insistenti sul mappale 928. Con atto rog. Notaio Carlo Mussa in data 22/01/1976 veniva istituita servitù di passaggio a favore dei beni insistenti sul mappale 3142 nei seguenti termini: la proprietà (omissis) ha diritto attivo di passaggio pedonale sia attraverso l'androne pedonale di accesso da Via G. Verdi, quanto sulle porzioni di cortile come sopra donate al sig. (omissis); detta servitù, per quanto attiene le porzioni di cortile, dovrà essere esercitata sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 1,20 lungo il muro divisorio di confine con la proprietà (omissis) (attuale mappale 3446) con raccordo dallo stesso androne pedonale. L'area di corte di proprietà esclusiva, su cui insistono i fabbricati abusivi di cui infra ha superficie complessiva di circa mq. 132.

Confini: L'appartamento confina: Via Giuseppe Verdi, mappali 927, 3803 stesso Foglio 22. L'area di corte di piena proprietà confina: Mappali 3142, 3789, 927, 3159, 3160, 3803, 3446 dello stesso foglio 22.

Dati urbanistici: Il C.T.U., considerata salvo prova contraria l'ipotesi che la costruzione di tale fabbricato sia iniziata in data antecedente al 1967, ha dichiarato esistere le seguenti irregolarità catastali e edilizie: 1) demolizione della tramezzatura di divisione tra cucinino e tinello, come rappresentato sulle planimetrie catastali del sub 3 (datata 07/04/1975) e sub 4 (datata 22/01/1976) originari dell'attuale sub 6; la suddetta tramezzatura è parzialmente visibile anche nella licenza edilizia 145 del 20/01/1976. A seguito di tale demolizione, evidentemente effettuata successivamente al 22/01/1976, il servizio igienico risulta direttamente affacciato alla cucina, in difformità alle norme igienico sanitarie vigenti che impongono un locale antibagno interposto tra locali di soggiorno e servizio igienico; 2) difformità per posizionamento, forma e dimensioni delle finestre su via verdi rispetto alla situazione rappresentata sulla DIA n. 49/2004; 3) assenza di denuncia di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione per il locale su Via Verdi; 4) demolizione di tramezzatura al piano cantina, come rappresentato sulla planimetria catastale del 20/10/2004. In merito alla porzione del fabbricato ove si trovano i locali cucina e bagno si osserva che per tipologia costruttiva risulta edificato in periodo successivo al maggior corpo affacciantesi su Via Dante; a seguito della ricerca negli archivi catastali il C.T.U. ha reperito la planimetria originaria datata 1975 mentre non

sono state trovate altre rappresentazioni grafiche che facciano risalire la costruzione in data anteriore al 1967, successivamente alla quale sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo edilizio per la costruzione. Irregolarità catastali: regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA per variazione planimetria catastale con una spesa presunta di € 450,00. Irregolarità edilizie regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con una spesa presunta di € 3.032,00; Realizzazione di antibagno; Realizzazione di tramezzatura completa di intonaco a civile, porta a battente e impianto elettrico con una spesa presunta di € 2.000,00. Quanto all'area di corte, il C.T.U. ha dato atto di non avere trovato pratiche catastali o edilizie relative alle tettoie e verande presenti sul terreno; data la costruzione in assenza di permessi, la natura precaria per materiali utilizzati e il pessimo stato di manutenzione dei manufatti è necessaria la rimozione degli stessi. Irregolarità catastali regolarizzabili mediante pratiche di Tipo Mappale e DOCFA per variazione catastale, descrizione delle opere da sanare: Tettorie e verande abusive, spesa

presunta € 550,00. Irregolarità edilizie regolarizzabili mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria per demolizione fabbricati abusivi con una spesa presunta di € 6.032,00. 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. L'immobile rientra 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: occupato dalla parte debitrice e, quindi, posto in vendita come libero.

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

Il tutto con espresso rinvio a quanto esposto nella perizia arch. Alessandra Borsano in data 30.10.2024 consultabile come di seguito indicata.

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. 137/2024 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 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;

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo congruaggio 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.astalegale.net www.astegiudiziarie.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.tribunale.alessandria.giustizia.it www.casa.it www.idealista.it.

Alessandria, li 20 marzo 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. CRISTINA CAMPESE