



Giudice Dott.ssa Roberta Brera ES. imm. n. 149/2024
TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta avv. Ilaria Gioitta, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 03.12.2024;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 149/2024;
considerato che si sono tenuti tre esperimenti di vendita telematica asincrona andati deserti;
vista l'autorizzazione del 09.01.2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato che i successivi esperimenti si tengano con la modalità non telematica;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI 15121 Alessandria (AL), Via Girgenti n. 3.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Immobile ad uso palestra sito nella zona semicentrale del Comune di Alessandria.

L'immobile in oggetto è sito al P. int., PT e 1°P con accesso da Via Girgenti, composto da reception, sala pesi, sala corsi, spogliatoio, piscina parzialmente coperta al PT; ambulatori, area benessere con sauna e bagno turco, spogliatoi e terrazze al 1°P; cantina al P.int.. Ha finiture di tipo normale: i serramenti esterni sono in parte in legno con vetro singolo e in alluminio con vetro singolo, porte interne in legno tamburato; i pavimenti sono in parte in parquet e in parte in piastrelle tipo ceramica e/o grès; i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati; il piazzale esterno è

pavimentato con blocchetti autobloccanti. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, impianto di climatizzazione. Lo stato manutentivo può essere definito sufficiente. Alcune parti versano in stato manutentivo mediocre con particolare riferimento all'area benessere del piano primo che al momento del sopralluogo era in fase di rifacimento, finita al grezzo. Oltre a ciò, si segnala che alcuni impianti (soprattutto quello per il riscaldamento della piscina e l'ascensore) necessitano di interventi manutentivi in quanto poco utilizzati o fermi da qualche anno.

Ai fini valutativi il CTU ha tenuto conto di tutto quanto sopra segnalato.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Alessandria (AL):

- Foglio 132, particella 84, subalterno 4, categoria D/6, indirizzo catastale Via Girgenti n. 3 piano S1 - T - 1, rendita € 12.216,00
- Foglio 132, particella 444, categoria F/1, consistenza 106 mq, indirizzo catastale Via Girgenti n. 3 piano T.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU non ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato la mancata rappresentazione della tettoia sul terrazzo e di opere interne, il tutto regolarizzabile mediante riaccatastamento con pratica DoCFa con oneri totali stimati in € 2.000,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU non ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato una difformità tra l'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi, difformità regolarizzabile mediante sanatoria con oneri totali stimati in € 6.000,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU, dopo aver premesso che per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano, ha segnalato che dal punto di vista edilizio l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, avendo riscontrato difformità che riguardano

principalmente alcune modifiche interne, tamponamento delle aperture che si affacciano sulla piscina e parziale chiusura del portico del piano primo.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Lorenzo Patria, in data 16/04/2018 rep. n. 19764/11978, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria in data 20/04/2018 ai nn. 2859/1912.

Ai danti causa la proprietà è pervenuta in forza successione testamentaria registrata ad Alessandria in data 15/09/2015 ai nn. 1359/9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria in data 19/05/2016, ai nn. 2998/2117. Rispetto a tale successione, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di compravendita 16/04/2018 rep. n. 19764/11978, accettazione trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria il 20/04/2018 ai nn. 2860/1913.

Ai danti causa la proprietà è pervenuta in forza di successione legittima registrata ad Alessandria in data 15/09/2003 ai nn. 1615/2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria in data 11/11/2003 ai nn. 9777/6401.

Rispetto a tale successione, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di compravendita 16/04/2018 rep. n. 19764/11978, accettazione trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria il 20/04/2018 ai nn. 2861/1914.

Ai danti causa la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Nuccio Davide, in data 23/06/1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria in data 24/06/0165, ai nn. 3466/2673.

Ai danti causa la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovan Battista Canessa in data 14/12/1963 ai nn. 23026, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria in data 14/01/1964 ai nn. 222/270.

Per una migliore e più ampia descrizione dell'immobile si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Ilaria Gioitta, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, TEL: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

PREZZO BASE di € 240.468,75, SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 180.351,56).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 aprile 2026 ore 10,00** che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Gioitta come sopra indicato **entro le ore 12,00 del giorno precedente** e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così come sopra indicati. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio della gara fissata. Le offerte segrete, ancora

sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 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;
- 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 alla procedura esecutiva n. 149/2024, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato ovvero Avv. Ilaria Gioitta**, 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 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 saldo prezzo stipulando contratto di mutuo ipotecario, il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado su quanto aggiudicato e oggetto di trasferimento. 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) **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, ed anche per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alle perizie di stima ed alla successiva integrazione a firma del CTU Geom. Antonio Francesco PENNA che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita. 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, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

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 delle perizie potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv.

Ilaria Gioitta sito ad Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/251686 - fax 0131/231117 - email ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet, www.asteanunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it.

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, 09.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta



