



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco
Esec. Imm. n. 151/2024 R.G.E.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avvocato Luigi Felice Negro, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del 04.03.2025 dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 151/2024 R.G. Es. Imm.;
- visti gli art. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

Dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

COMUNE: Cortiglione (AT) - Via Incisa Scapaccino 8 C

NATURA: Fabbricato ad uso abitazione civile.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cortiglione (AT) come segue:
Foglio 7, particella 316, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 227,76, indirizzo catastale: via Incisa Scapaccino 8C, piano S1 - T - 1;

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/04/2019 pratica n.AT0016140 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/04/2018 pratica n.AT0019674 (n.3587.1/2018) - Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 05/07/2006 pratica n.AT0058064 (n.9479.1/2006) - Fusione del 06/12/2005 pratica n. AT0111211 (n.22595.1/2005)

Particella derivante da: foglio 7 particella 315 e foglio 7 particella 316.

Natura ricavata dalla perizia redatta dal C.T.U. della procedura Geom. Katia Adele Franco in data 29.01.2025 e depositata in data 30.01.2025 a cui si rimanda e che costituisce parte integrante del presente bando di vendita.

Il compendio immobiliare è costituito da un immobile strutturato su tre livelli: il piano seminterrato che corrisponde al piano terreno su via Incisa Scapaccino è composto da locali ad uso cantina e locali di sgombero, al grezzo o con carenti finiture; il piano terra su via Vinchio che corrisponde al piano primo su via Incisa Scapaccino è composto da una cucina, n. 2 camere, bagno, corridoi e n.2 balconi; il piano primo su via Vinchio che corrisponde al secondo piano su via Incisa Scapaccino è composto da un tinello, n.2 camere, bagno e corridoio.

Le finiture presenti sono costituite da serramenti in legno vetro singolo, caldaia tradizionale a gas, termosifoni in ghisa, solai in putrelle con pavimenti in ceramica e tetto in legno con soprastanti coppi.

L'esperto evidenzia che nella planimetria catastale sono rappresentati con il colore verde due terreni prospicienti il fabbricato che non sono oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

CONFINI:

Da nord ed in senso orario: via Vinchio, via Incisa Scapaccino e particella 314 del foglio 7.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU ha riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato il vano scala non è correttamente rappresentato e al piano primo nella camera ad ovest sono disegnate due finestre anziché una.

Le differenze sono regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica bucatore esterne.

Docfa: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00

Note: Prima dell'aggiornamento catastale è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica comunale.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU ha riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato il vano scala risulta diverso dall'esistente, al piano terreno è stato creato un bagno, mentre al piano primo nella camera lato ovest esiste una sola finestra anziché due.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospetto.

Diritti in sanatoria: € 1.032,00.

Redazione di SCIA completa di progetto opere difformi (stato concesso, stato da sanare, confronto): € 4.000,00

Relazione strutturale redatta da Ing.: € 1.000,00 Oneri Totali: € 6.032,00

L'esperto riferisce che le difformità sono state accertate sulla base del confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'esperto dichiara la non conformità edilizia

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'esperto non riferisce note sulla conformità urbanistica.

al **PREZZO BASE di €uro 38.000,00 (oltre ogni onere di legge connesso al trasferimento dell'immobile) come da ordinanza di vendita SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA €uro 28.500,00)**

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di 500,00;

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **25 giugno 2025 ore 16,00**, che si terrà presso il proprio studio sito in Alessandria, alla Via Legnano n. 27. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18.00;

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 entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luigi Felice Negro sito in Alessandria 15121, alla Via Legnano n. 27, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18:00. 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 all'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 e 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 dei 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 fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "**Avv. Luigi Felice Negro n. 151/2024 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 aggiudicazione 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 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 tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte prevenute 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'art. 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 oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio del delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza della 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 codice civile., 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 del creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385 del 1° settembre 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 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 dare 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, ne 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 considerati in perizia, non potranno dare 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, e per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla relazione di stima del 30.01.2025 redatta dal C.T.U. della procedura geom. Katia Adele Franco che costituisce parte integrante del presente

avviso. 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 o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei 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 a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dall'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 lo studio del custode giudiziario/professionista delegato avv. Luigi Felice Negro (Alessandria, Via Legnano n. 27, TEL. 0131.251686 – FAX 0131.231117 – info@avvocatiferrari.com), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet, www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.casa.it – www.idealista.it – www.astegiudiziarie.it – www.astalegale.net.

Alessandria, 11.03.2025

Il professionista delegato
(avv. Luigi Felice Negro)