PIETRO SAVARRO
AVVOCATO
Corso della Repubblica 48
15057 TORTONA (AL)
Tel. 0131/820366 (2 linee r. a.)
Fax 0131/814448

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

ES. imm. n. 163/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Pietro Savarro, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 2 novembre 2023 dal G.E. Dott. Delli Paoli;

vista l'ordinanza del G.E. datata 14 febbraio 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 163/2023 Rg. Es. Imm;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI ALLUVIONI PIOVERA (AL), FRAZIONE GRAVA, VIA PAVESA S.N.

DESCRIZIONE IMMOBILE: proprietà di terreni industriali; lotto a destinazione industriale di forma abbastanza regolare, in terreno pianeggiante leggermente rilevato, recintata su tre lati, dispone di accesso attraverso la proprietà di terzi; grado di manutenzione sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero (occupato con comodato gratuito non registrato e non opponibile alla procedura).

DATI CATASTALI:

CATASTO TERRENI: sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 651, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 27 ca 20 (mq 2720), reddito dominicale: € 33,71, reddito agrario: € 23,88;

CATASTO TERRENI: sezione censuaria Alluvioni Piovera, foglio 5, particella 653, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 1 ca 40 (mq 140), reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,23.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale mq 2.860,00

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità catastale del lotto.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la non conformità edilizia del lotto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: recinzione costruita senza autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di recinzione formata da muretto in cls e soprastante rete in ferro.

Rilievo preliminare: € 500,00 presentazione CILA: € 1.000,00 sanzione amministrativa: € 1.000,00. Oneri Totali: **€ 2.500,00**

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità urbanistica del lotto. Si riporta, in punto lo stralcio della perizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/07/1999
Zona omogenea:	Ambito di Alluvioni Cambiò - area artigianale industriale "D" di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C.
Norme tecniche di attuazione:	art.21 delle N.T.A. l'utilizzazione dell'area è consentita mediante concessione singola diretta; art. 27 delle N.T.A.:
	zone produttive D (artigianali e industriali) aree localizzate in località Grava ed individuate nelle tavole di Variante di P.R.G. (D.C.C. n. 24 del 29.07.1999)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se si, quali?	Zona a basso rischio idraulico, Classe II, di cui all'art. 35.2.2 delle NTA del PRGC: si tratta di area stabile ed idonea all'edificazione con opportuni accorgimenti. L'affidabilità edificatoria è subordinata a prescrizioni tecniche ed indagini specifiche in sito ai sensi del D.M.11/03/1988. Detta caratteristica Classe II è chiaramente evidenziata sulla Carta di sintesi pericolosità geomorfologica e idoneità all'edificazione del PRGC, nonchè indicata nel CDU rilasciato dal Comune di Alluvioni Piovera (art. 35.2.2 delle NTA del PRGC), prodotto in allegati.
Rapporto di copertura:	Rc max 50%
Altezza massima ammessa:	H max 10 m.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	lotto edificabile vuoto
Altro:	distanze ammesse da confine = 5 m distanza ammessa se in aderenza = 0 distanza tra fabbricati = 10 m spazi a parcheggio e verdi = min 20% della superficie degli insediamenti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ammessa costruzione di un alloggio di max 130 mq di sup. lorda di pavimento per ogni unità produttiva fino a 1000 mq o due alloggi per max 300 mq per ogni unità produttiva con superficie oltre i 1000 mq. L'alloggio può essere abitato esclusivamente dal titolare dell'azienda o da persona dipendente addetta alla custodia degli impianti. La superficie complessiva coperta (residenza più impianti) non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: il perito, nella propria relazione ha evidenziato le seguenti formalità:

Precedente Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 31/07/1987 al 06/07/2004, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Esposito, in data 31/07/1987, rep. n. 74470; trascritto ad Alessandria, in data 08/08/1987, al n. 3826 di formalità.

Attuale Titolare/Proprietario:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OMISSIS (debitore esecutato) dal 06/07/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Ottavio Pilotti, in data 06/07/2004, rep. n. 83255/16769; trascritto a Alessandria, in data 02/08/2004, al n. 4825 di formalità.
In ogni caso, per una migliore e più ampia descrizione del Lotto — anche con riferimento a eventuali irregolarità e ai vincoli riscontrati — si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

Custode Giudiziario è lo scrivente, Avv. Pietro Savarro (e-mail pietro@studiosavarro.it; te. 0131 820366, fax 0131814448);

al PREZZO BASE di € 16.500,00, a seguito di ribassi derivanti da precedenti esperimenti di vendita andati deserti **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 12.375,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 5 NOVEMBRE 2025, ore 9.30**, che si terrà presso il proprio studio, in Tortona (AL), Corso della Repubblica n. 48.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo studio dello scrivente, Avvocato Pietro Savarro, in Tortona (AL), Corso della Repubblica 48 **entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e delle offerte** e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 8.30 – 12.30, 14.30 - 18, previo appuntamento telefonico (tel. 0131 – 820366);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

DETERMINA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) le offerte di acquisto redatte in carta resa legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del Delegato, avv. Pietro Savarro. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 a: Es. Imm. n. 163/2023 R.G.** 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 conguaglio dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed en-tro 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 provvedi-menti di cui all'art.587c.p.c.;

8) in caso di inadempimento nel pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione o in caso di mancata presentazione al delegato della dichiarazione antiriciclaggio 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 relazione di stima a firma dell'esperto, Architetto Claudia Todero, in data 18.12.2023, visionabile presso il professionista delegato o sui siti internet indicati alla fine del presente bando; si precisa che la predetta perizia costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando e che l'offerente ha l'onere di consultarla; a tale perizia si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per quanto riguarda un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, ed essa deve intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta. 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 a firma dell'esperto, Architetto Claudia Todero, in data 18.12.2023, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In particolare si evidenzia che l'atto di aggiudicazione sarà soggetto a IVA.

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, previo preavviso, presso il Professionista delegato, nel di lui studio in Tortona, Corso della Repubblica 48 (tel. 0131 820366, fax 0131814448, e-mail pietro@studiosavarro.it) o sui siti internet: **www.casa.it – www.idealista.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - https://pvp.giustizia.it/pvp/**

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

Tortona, lì 24 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Pietro Savarro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009