



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Esec. Imm. n. 164/2021 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avvocato Tommaso Villa, nominato Custode e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del 12.04.2022 dal G.E.

Dott. Corrado Croci;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 164/2021 R.G. Es. Imm.;

- vista l'ordinanza del 30.12.2023 con la quale il GE dott. Michele Delli Paoli autorizza la prosecuzione delle attività di vendita;

- visti gli art. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

Dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

COMUNE: 14045 Incisa Scapaccino (AT), Frazione Regione Celle, Via Santa Croce

n.2;

NATURA: complesso immobiliare composto da fabbricato residenziale, fabbricati accessori e area di pertinenza;

DESCRIZIONE CATASTALE:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Incisa Scapaccino (AT) come segue:

- foglio 10, particella 305, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, cons. 15,5, sup. 378, rendita € 536,34, indirizzo catastale: Via Santa Croce n. 2, comune E295.

Natura ricavata dalla perizia depositata redatta dal C.T.U. della procedura Geom. Antonio Francesco Penna del 26.02.2022 e sue successive eventuali integrazioni a cui si rimanda e che costituisce parte integrante del presente bando di vendita.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e così articolato: cinque camere, ingresso, bagno e vano scala al piano terra e cinque camere, terrazzo e vano scala al piano primo.

Fanno parte del complesso un fabbricato accessorio adiacente al fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e composto da cantina, locale di sgombero e portico al piano terra e fienile al primo piano e un secondo fabbricato accessorio destinato a locali di sgombero. Nella planimetria catastale è riportato un ulteriore fabbricato accessorio che è stato demolito e non sono riportati il fabbricato di nuova realizzazione (abusiva) posto al centro del cortile e la piscina (anch'essa abusiva).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili risultano liberi.

CONFINI:

Fabbricati e area pertinenziale formano corpo unico a confini, partendo da Nord, in senso orario: strada pubblica, particelle 561 e 392 del Foglio 10, particelle 10,517,512,7, 479 e 480 del Foglio 11, particelle 307, 304 e 314 del Foglio 10;

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità che non consentono di attestare la conformità catastale:

- nella porzione posta a Est sono state realizzate opere di modifica interna e sono stati ricavati alcuni locali apparentemente destinati a ufficio, con modifiche anche delle finestre;
- il fabbricato in corpo staccato, sul lato Est che nella planimetria catastale è individuato con suddivisione in tre locali di deposito e tre locali di sgombero, è stato abbattuto;
- il corpo principale dell'edificio a destinazione residenziale posto sul lato Nord, verso la strada pubblica, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione le cui opere risultano non ultimate;
- i fabbricati rustici accessori presentano alcune modifiche interne o non corrispondono esattamente a quanto riportato nella scheda catastale;
- al centro dell'area di pertinenza è stato realizzato un ampio manufatto con struttura in muratura e tetto a falde inclinate;

- è stata realizzata una piscina;

TUTTO IN TOTALE ASSENZA DI QUALSIVOGLIA PERMESSO O AUTORIZZAZIONE.

Vista la complessità e la quantità degli abusi perpetrati e la presenza dei vincoli citati nel Certificato di Destinazione Urbanistica che pregiudicano la possibilità di sanare le nuove costruzioni abusive, ai fini valutativi si è proceduto come segue: tutte le porzioni demolite o non più esistenti, non sono state prese in considerazione nel calcolo delle superfici commerciali; tutte le opere realizzate abusivamente in totale assenza di autorizzazione, non sono state ricomprese nel calcolo delle superfici commerciali; è stato considerato un onere per spese tecniche, sanzioni e costi di demolizione delle opere non sanabili pari a € 35.000,00.

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE nell'area pertinenziale, giacciono importanti quantità di materiali edili di vario tipo, compresi rifiuti di natura edile, oltre a svariati automezzi abbandonati. Ai fini valutativi, viene contabilizzato un ulteriore onere di 25.000 € per la bonifica del sito.

Note generali sulla conformità: si evidenzia che fino a tutto il 24/07/2008, l'immobile risultava ancora catastalmente costituito da due unità immobiliari; la prima identificata la F. 10 particella 305 sub. 1 a destinazione residenziale (Cat. A4) e la seconda identificata al F. 10 particella 305 sub. 2 graffato alle particelle 361 e 362 a destinazione industriale (Cat. D/7).

Con la dichiarazione di variazione catastale per parziale demolizione e ristrutturazione, le due unità immobiliari originali sono state fuse in un'unica unità a destinazione residenziale (l'attuale Particella 305 sub. 3).

Non è dato sapere e non è stato possibile recuperare documentazione che attesti la data esatta della trasformazione. Sono state reperite le planimetrie catastali precedenti e l'estratto di mappa originale che attestano che in origine il fabbricato era destinato a vetreria.

Ai fini valutativi le decurtazioni apportate per la sanatoria e le spese tecniche tengono conto anche della problematica sopra richiamata.

Le difformità sopra descritte sono regolarizzabili in parte mediante PdC in sanatoria e in parte non regolarizzabili ma per le quali si rende necessaria la messa in pristino.

Spese tecniche, sanzioni e costi di messa in pristino: € 35.000,00;

Costi di bonifica stimati: € 25.000,00

Oneri Totali: € 60.000,00

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'esperto dichiara la conformità urbanistica.

al **PREZZO BASE di €uro 111.612,00** (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 83.709,00)

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di 1.500,00;

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **09 luglio 2025 ore 15,30**, 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. Tommaso Villa 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. Tommaso Villa n. 164/2021 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 accompagni 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 9.2.2023 e successive eventuali integrazioni redatta dal C.T.U. della procedura geom. Alberto Andreo 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. Tommaso Villa (Alessandria, Via Legnano n. 27, TEL. 0131.251686 – FAX 0131.231117), 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, 27 marzo 2025

