

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Vittorio Gatti, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 11/03/2025;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della suddetta esecuzione;

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

FISSA LA

VENDITA SENZA INCANTO

Del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

COMUNE DI LITTA PARODI- Alessandria (AL), Via Via Circonvallazione n.2 Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza, ubicato nel Comune di Litta Parodi - Alessandria (AL) – Via Circonvallazione n.2, trattasi di unità immobiliare elevata a n.2 piani f.t. più un piano interrato, di buona qualità complessiva, oltre a sedime di pertinenza, il tutto delimitato da recinzione

Superficie complessiva abitazione di circa mq 265. Terreno mq 2332

oooooooooooo

Identificati catastali e classamento:

CATASTO FABBRICATI: foglio 224, particella 40, indirizzo Via Circonvallazione 2, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 265 mq, rendita € 774,69

Confini: l'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, l'unità confina:

- A Nord con i Mappali n.746 e 691,
- Ad Est con i mappali 39 e 719,
- A sud con la civica Via Circonvallazione,
- Ad Ovest con il Mappale 42.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

L'identificazione a catasto Terreni rappresenta il terreno sul quale è ubicato il fabbricato oggetto della presente relazione.

L'unità non ha infestazioni al catasto terreni trattandosi di ente Urbano, che di per se non ha alcuna titolarità specifica, ma prende quella dell'intestatario del fabbricato sullo stesso terreno edificato

- Sezione censuaria Alessandria, foglio 224, particella 40, qualità ente Urbano, superficie catastale 2332 mq

Confini:

Il Mappale di sedime e pertinenza confina:

- A Nord con i Mappali n.746 e 691,
- Ad Est con i Mappali 39 e 719,
- A sud con la civica Via Circonvallazione,
- Ad Ovest con il Mappale 42.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria depositata in banca dati del catasto risulta differente da quanto riscontrato in sito.

In particolare, dal rilievo effettuato e dalla relativa restituzione grafica e la sovrapposizione con la planimetria catastale, il fabbricato di fatto risulta essere di superficie maggiore rispetto lo stato rappresentato.

Inoltre, è differente parzialmente la distribuzione interna dei vani e la loro destinazione d'uso.

Anche le aperture in facciata risultano essere diverse da quanto rappresentato.

Pertanto, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, previa regolarizzazione presso il Comune.

Oltre a ciò, vi è un ampliamento in aderenza al fabbricato principale a piano terra oggetto di abusivo edilizio costituito da una tavernetta e locali di servizio (w.c. e doccia).

Relativamente a quest'ultimo non vi è traccia alcuna di documentazione, pertanto, previa possibilità di regolarizzazione presso il comune, sarà necessario aggiornare la mappa catastale e depositare la nuova planimetria catastale.

Da segnalare anche l'assenza alcuna di documentazione catastale in merito al secondo fabbricato in corso di costruzione, peraltro non ultimato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale sia a livello di mappa che a livello di planimetrie.

Descrizione delle opere da sanare: quanto descritto sopra, previa autorizzazione da parte degli enti Locali.

Aggiornamento mappa : € 1.500,00;

Aggiornamento planimetria: €1.000,00

Oneri totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Abitazione di tipo civile (A2)

Sono state riscontrate irregolarità.

L'edificazione di un secondo fabbricato era invece stata concessa con pratica edilizia del 2010 all'esecutato per la realizzazione di un porticato aperto, risulta lasciato in corso di costruzione, per cui risultano scaduti i termini di fine lavori previsti dalla normativa vigente.

Oltre a Ciò, risulta essere di forma in pianta differente rispetto il progetto del relativo Permesso di Costruire.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e eventuali opere di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Quanto sopra descritto.

Sanatoria edilizia: € 5.000,00

Interventi di demolizione: e 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile (A2) di cui al punto Casa di Civile abitazione e terreno di pertinenza:

Superficie complessiva di circa mq 326,90

E' posto al piano: S1-T1

L'edificio è stato ristrutturato nel : Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità Immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via circonvallazione;

ha un'altezza interna di circa m.3,00mt

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi

Di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.1

IMPIANTO ELETTRICO:

Impianto elettrico a norma,

non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

RISCALDAMENTO:

Esiste impianto di riscaldamento a norma

Non esiste la dichiarazione di conformità.

L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

IMPIANTO ANTINCENDIO:

Non esiste impianto antincendio.

ASCENSORI, MONTACARICHI E CARRI PONTE:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi, né di carri ponte.

Per quanto sopra, il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica

oooooooooooooooooooo

VALORE DI STIMA DEL CTU: €99.000,00

PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 99.000; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 74.250,00);

RILANCIO MINIMO: € 1000,00;

oooooooooooo

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 Settembre 2025, ore 15,00**, che si terrà presso il proprio Studio sito **in Alessandria, Via Trotti, 58**. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, Via Trotti, 58 entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle 12,30 e dalle ore 15.30 alle 18.30 e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12;

DETERMINA

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

- 1) Le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato. 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 ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue eventuali integrazioni;
- L'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle **agevolazioni fiscali** previste dalla legge;
- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 178/2024 AVV. Vittorio Gatti"** 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'offerta 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 sino 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, purchè 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 sia 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; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto più sopra stabilito. Nel caso si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato, verrà indicato preventivamente l'importo dell'offerta in aumento.

6) Il saldo prezzo, **comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà indicato – in via presuntiva e salvo conguaglio – dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale)**, pena la decadenza dalla stessa con perdita della somma versata 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, sarà compito del Professionista Delegato versare all'Istituto mutuante ai sensi dell'art.41 T.U. n.385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura.

7) In caso di inadempimento a quanto disposto al punto 6), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la causazione quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore;

7 bis) Nello stesso termine previsto al punto 6) per il versamento del saldo prezzo /anticipo spese di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art.22, D.L.GS 21/11/2007 n.231, con dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci; il mancato assolvimento dell'obbligo di rendere l'anzidetta dichiarazione nel termine previsto comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la revoca dell'aggiudicazione, con perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre sarà altresì condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore.

8) Alla vendita senza incanto non è applicabilità l'art.584 cpc, 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 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 DPR 6/6/2001 n.380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR e dall'art.40 della Legge 28/02/1985, 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 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del DPR 6/6/2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n.37 e del DL.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, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** ([HTTPS://portalevenditepubbliche.giustizia.it](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) o **SUI SITI INTERNET AUTORIZZATI** www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunalealessandria.giustizia.it e sui siti commerciali www.casa.it - www.idealista.it ed anche presso il professionista delegato e custode Avv. Vittorio Gatti cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica v.gatti@studiolegalegatti.com.

Alessandria, lì 20/04/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Vittorio Gatti