

Studio Legale

Avv. Alessandra Fava

Via Cavour, 11/3 - 15067 Novi Ligure (AL); Cell. 3481322809

Email: alessandrafava@ymail.com; Pec: avv.alessandrafava@pec.it



G.E.: Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 183/2023 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Alessandra Fava, nominata Custode Giudiziario con provvedimento in data 23.08.2023 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento in data 27.02.2024 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 183/2023 R.G. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1:

COMUNE: Serravalle Scrivia (AL), Via Pietro Forni, 5.

NATURA: piena proprietà di abitazione di tipo popolare e relativa cantina (corpo A) e autorimessa (corpo B).

DATI CATASTALI: immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia (AL) come segue:

(corpo A) foglio 12, part. 272, sub. 8, indirizzo Via Pietro Forni, 5, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, superficie mq. 94, r.c. € 121,11;

(corpo B) foglio 12, part. 272, sub. 9, indirizzo Via Pietro Forni, 5, cat. C/6, classe 3, superficie mq. 16, r.c. € 28,10.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il lotto è composto da un appartamento con annessa cantina (corpo A) e un locale uso box (corpo B).

Corpo A. Si tratta di un immobile ubicato a Serravalle Scrivia, in via Pietro Forni 5, che è la strada che, percorrendo il ponte antico dell'abitato di Serravalle, collega la località denominata localmente "Lastrico" con la parte storica dell'abitato. L'edificio in cui si trova ubicato l'alloggio pignorato è parte di un agglomerato antico di case che si trova alla testata del ponte prima descritto, lato Lastrico. Lo stabile, che è stato realizzato in tempi remoti, antecedenti all'attuale conformazione del detto ponte, risulta avere linea di spiccatto dal terreno molto più in basso rispetto all'attuale livello stradale, pertanto il piano abitativo che si trova in corrispondenza di via Pietro Forni è stato, in epoca successiva all'originaria edificazione (ante 1942), collegato alla strada con un ponticello in struttura metallica e laterizia probabilmente costruito negli anni venti/trenta del Novecento. Questo permette un accesso diretto a quello che contando i piani a partire dal livello del suolo risulta essere il terzo piano fuori terra della palazzina. Su questo pianerottolo/ponticello si aprono due porte di ingresso, una delle quali è quella che per mezzo di una scala ad unica rampa molto lunga permette l'accesso a quello che, contando rispetto al livello stradale del ponte, è il piano primo, ma che risulta essere invece, partendo dal livello del suolo dallo spiccatto del caseggiato essere il quarto piano fuori terra dello stabile. A questo livello è dunque ubicato l'appartamento che è costituito da tre locali: un ampio soggiorno ingresso che si presenta subito allo sbarco della scala aprendo il portoncino di entrata; da questo, sul lato est, si apre un piccolo disimpegno che distribuisce camera da letto, un bagno cieco, un piccolo locale lavanderia e la cucina, anch'essa molto piccola, ed infine una scala che permette di salire al piano terrazzato che costituisce il soffitto dell'appartamento in esame nel contempo il tetto ed un ampio terrazzo - lastrico solare. La cantina è sita al piano terra rispetto allo spiccatto del palazzo ma al secondo piano sotto il livello della strada (via Pietro Forni):.

Corpo B. Si tratta di un locale ad uso box posto nel piano terra rispetto allo spiccatto del palazzo ma al secondo piano sotto il livello della strada (via Pietro Forni) corrente sulla rampa di accesso al ponte.

Confini: ovest: altri subalterni della particella 272 di altrui proprietà; sud: vuoto su strada pubblica; nord: vuoto su corte stessa particella altri subalterni di altrui proprietà; est: altro edificio in aderenza particelle 274 e 275;

La superficie complessiva del lotto 1 è di circa mq 110. L'edificio è stato costruito ante 1942 ed è stato ristrutturato nel 2009/2010 senza pratiche edilizie e solo internamente. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra.

CONFORMITA' CATASTALE

Corpo A. Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: internamente sono state eseguite modifiche alle tramezzature, riducendo le dimensioni di una camera ricavando un bagno e modificando conseguentemente il disimpegno relativo. N.B.: l'aggiornamento catastale dovrà essere conseguente ad una sanatoria edilizio/urbanistica da presentare presso il competente SUE del comune di Serravalle Scrivia. Regularizzabili mediante: Nuovo accatastamento. Pratica Docfa rifacimento planimetrie: € 500,00. Oneri Totali: € 500,00. Per quanto sopra il CTU non ha dichiarato la conformità catastale.

Corpo B. Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Corpo A. Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: l'immobile è stato ristrutturato internamente, rispetto a quanto raffigurato nelle planimetrie catastali risalenti al 1986. E' stato modificato il disimpegno e creato un nuovo bagno, riducendo la camera da letto, che originariamente era più grande. Il bagno preesistente, molto piccolo, è rimasto, ad uso lavanderia e centrale termica. Per queste opere non sono risultate essere state presentate pratiche edilizie di alcun tipo, né dal debitore esecutato né dai suoi danti causa. Regularizzabili mediante: Cila a Sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna con creazione di un nuovo bagno e differente forma del disimpegno tra gli ambienti. Cila a sanatoria: € 3.500,00. Oneri Totali: € 3.500,00. Per quanto sopra il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Corpo B. Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica sia del Corpo A che del Corpo B. Note sulla conformità: esiste vincolo art. 142 - vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell' art.142, comma 1, lettera c) d.lgs. n° 42 del 22/01/2004

generato dal fatto che l'immobile ricade in fascia di rispetto distanza dal fiume, cadendo anche in area esondabile in caso di alluvione;

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto e per maggiori e più specifiche informazioni, si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Arch. Fabio Gregorini datata 28.12.2023 allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

al **PREZZO BASE di € 11.785,50; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 8.839,12)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **l'udienza del giorno 08.07.2025 ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure (AL), Via Cavour, 11/3, piano primo. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente l'asta (13 novembre 2024) previo necessario appuntamento telefonico al numero 3481322809 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle ore 16:00 alle 18:00,

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Novi Ligure (AL), Via Cavour, 11/3. 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.
- 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, indifferente, 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. 183/2023 - Avv. Fava Alessandra"** 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 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;

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 professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

8) Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese dell'eventuale conguaglio dovuti;
- trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

8) Il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario 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, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione.

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini e non è sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico: 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.

Si precisa, sin da ora, che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi del D.M. 227/2015 così come modificato dal D.M. 104/2021.

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, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo sul conto corrente della Procedura ed il Professionista Delegato provvederà a girarlo immediatamente sul conto corrente indicato dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/199.

9) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

10) 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.;

11) Si precisano le seguenti **condizioni di vendita**: 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 eviden-

ziati 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 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 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 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.

Al presente avviso viene data pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche), ai sensi dell'art. 490 co.1 c.p.c. (come modificato dalla legge 132/15):
- pubblicazione sui siti internet sotto riportati almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- comunicazione alle parti che partecipano al processo e al debitore presso il domicilio eletto, agli eventuali comproprietari, ed ai creditori iscritti, almeno 45 giorni prima della data prevista per la vendita.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato Avv. Alessandra Fava con studio in Novi Ligure, Via Cavour, 11/3 (cellulare: 3481322809- email: alessandrafava@ymail.com), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet:

**www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,
www.idealista.it, www.casa.it e www.tribunale.alessandria.giustizia.it.**

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che *“tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio”*.

Novi Ligure-Alessandria, li 25.03.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Fava

Alessandra Fava