

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

ES.IMM. 189/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione immobiliare **n. 189/2024 RGE**

promossa da <...omissis...>

contro

<...omissis...> ex D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Il sottoscritto Professionista Delegato e Custode Avv. Ernesto Nobile, con studio in Tortona (AL), Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2, su delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria Dott. Michele Delli Paoli, delegato alle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe:

- letta l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

per il giorno **MERCOLEDI' 16 LUGLIO 2025**

alle **ore 16.00**

presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Ernesto Nobile sito in TORTONA (AL) – Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2

ove si procederà alla deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti.

Le offerte di acquisto segrete devono essere depositate entro e non oltre il giorno **15 luglio 2025** alle **ore 12:00** presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Tortona (AL), Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2, il quale è aperto al pubblico da lunedì al venerdì al mattino dalle ore 9,30 alle ore 12,00 e al pomeriggio dalle ore 15,30 alle ore 18,00 dei seguenti beni immobiliari così descritti:

In Comune di ALESSANDRIA
Frazione Castelceriolo

LOTTO UNICO

Descrizione dei beni

Fabbricato di civile abitazione sito in Via San Giuliano Nuovo, n. 21, ad uso residenziale libero su tre lati e sviluppato su due piani fuori terra con annesso sedime pertinenziale (si rimanda alla pag. 14 della perizia per una descrizione particolareggiata del compendio pignorato).

Descrizione catastale

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia del Territorio competente al Catasto Fabbricati al Foglio 183 particella 39, sub. 3 e 6, piano PT-1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie mq. 187, rendita € 364,10=.

Confini: Via San Giuliano, Strada Privata (particella 38 di proprietà di terzi), particella 518, particella 41.

Provenienza dell'immobile

Il C.T.U., nella propria relazione, ha attestato la continuità delle precedenti trascrizioni ex art. 2650 c.c. del bene pignorato.

Conformità edilizio-urbanistica

Il C.T.U., nella propria relazione, NON ha attestato la conformità edilizia del bene pignorato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

difformità nella realizzazione delle opere interne.

Regularizzabili mediante CILA in sanatoria ex art. 6bis D.P.R. n. 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare:

piano terra – difformità delle partiture murarie delimitanti il bagno e mancata demolizione di muratura portante tra camera e vano scala dichiarate nella DIA.

Oneri tecnici:

Presentazione presso il Comune di Alessandria di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ex art. 6bis D.P.R. n. 380/2001 e presentazione, a seguito dei lavori di risanamento, di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ex art. 24 D.P.R. n. 380/2001: € 1.500,00=, oltre oneri di legge.

Diritti di segreteria Comune di Alessandria per CILA: € 55,00=.

Diritti di segreteria Comune di Alessandria per SCA: € 51,65=.

Sanzione CILA in sanatoria ex art. 6bis, comma 5 D.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00=.

Oneri totali: € 2.606,65=.

Il C.T.U., nella propria relazione, ha attestato la conformità urbanistica del bene pignorato.

Conformità catastale

Il C.T.U., nella propria relazione, NON ha attestato la conformità catastale del bene pignorato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

piano terra – modifiche interne consistenti nella realizzazione di tavolati per delimitazione di bagno con antibagno: necessaria la migliore rappresentazione grafica per indicazione di vano di passaggio tra camera su strada fronte nord e cucina;

piano primo – modifiche interne consistenti nella realizzazione di tavolati per modifica di bagno preesistente.

Regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

modifiche interne e correzioni superfici.

Aggiornamento catastale presso N.C.E.U., sezione fabbricati: € 600,00=, oltre oneri di legge.

Diritti per aggiornamento catastale: € 100,00=.

Oneri totali: € 700,00=.

Note da segnalare

L'immobile risulta trascurato negli interventi di manutenzione ordinaria e necessita di interventi di riqualificazione in merito soprattutto ai serramenti e agli impianti.

Si precisa che il fabbricato è dotato di area di pertinenza di circa mq. 50 graffata catastalmente all'edificio e di cui si è tenuto conto nella

valutazione complessiva. Tale area di pertinenza gode di diritto di passaggio su proprietà di terzi attraverso l'adiacente cancello carraio al numero civico 23, di cui l'esecutato possiede copia delle chiavi; tale fattispecie è stata confermata verbalmente al C.T.U. dai vicini di casa, ma in merito non è stato possibile reperire riscontri documentali.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

PREZZO BASE D'ASTA di € 58.450,00=

Si informa che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 43.837,50=)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00=

La perizia in atti del 29/11/2024 del C.T.U. Arch. Graziella Ardesi costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso e a essa si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato e tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato, nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche.

DETERMINA

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

1) Le offerte, redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno sopra indicato presso lo Studio del Delegato

Avv. Ernesto Nobile.

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, 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 annoterà: il nome di chi procede materialmente al deposito previa sua identificazione, il nome del Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Professionista 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:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge e che l'offerente, che non potrà identificarsi nel debitore, dovrà anche presenziare personalmente all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i 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 c.c.).

In caso in cui l'offerente sia un soggetto minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, oppure la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri.

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

b) i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

c) 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);

d) la dichiarazione espressa di aver letto l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso lo Studio del Professionista Delegato) e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;

e) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita nella presente procedura (es. box), lo stesso potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio da parte dell'offerente nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 174 disp.att. c.p.c., pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Alessandria;

g) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e s.m.i.;

3) all'offerta dovrà essere allegata una **fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "ES.IMM. RGE N. 189/2024 TRIB. AL. P. DEL. AVV. NOBILE" 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 della lettera e) del punto 2), 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 da considerarsi quale importo minimo a pena di inefficacia, atteso che 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 punto 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, nella misura minima stabilita nel presente avviso, 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 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 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 Delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione.

Il termine di 120 giorni è il termine massimo e non è soggetto a sospensione feriale dei termini: 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.

In caso di vendita a opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 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 saldo prezzo sarà dovuto al Delegato;

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

8) Si avvisano sin d'ora i soggetti interessati a partecipare alla vendita

che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rilasciare A PENA DI REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE e PERDITA DELLA CAUZIONE, dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231.

L'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo sarà prontamente segnalato al G.E. dal Professionista Delegato per l'adozione dei provvedimenti di revoca dell'aggiudicazione previsti dall'art. 587 c.c., come riformato dal 26/11/2024;

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

- Si precisa che **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; che 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 di 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;

- Si precisa che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 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 trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario,** mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni e iscrizioni esistenti nei pubblici registri (a titolo meramente esemplificativo, sequestri giudiziari e penali o annotazioni di domande giudiziali) saranno a onere, cura e spese dell'aggiudicatario;

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., previa espressa richiesta di esonero formulata dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento;

- **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento** (tassa di registrazione, o I.V.A. nelle ipotesi previste dalla legge, e di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) sarà posto a carico dell'aggiudicatario, così come le eventuali spese e competenze per le pratiche di accatastamento e per il compenso del Professionista Delegato per la parte riguardante le operazioni di vendita e per tutte le operazioni successive all'incanto, ai sensi dell'art. 179bis disp.att. c.p.c.;

- Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986. A tal

fine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge;

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Al presente avviso viene data pubblicità, entro i termini di legge previsti, mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione del presente avviso e relativi allegati sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- Pubblicazione del presente avviso e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati sui siti: www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.tribunale.alessandria.giustizia.it e, in ogni caso, come indicato nelle circolari esplicative del Tribunale di Alessandria del 24/02/2022 e 13/04/2022 che si richiamano integralmente;

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal **Professionista Delegato presso il suo Studio in Tortona (AL) – Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2 (tel. 0131/894587 fax 0131/874438 e-mail: en@studiocaratti.eu)** che svolge altresì l'incarico di **Custode Giudiziario** ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni.

Tortona, lì 03/04/2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Ernesto Nobile