

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

*In carta libera ai sensi della L. n.59/1979*Esecuzione immobiliare n. **25/2024 R.G.E.** promossa da GROGU SPV s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE® *****

L' Avv. Andrea A. Vacchini, su delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria:

- letta l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. ;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che in data 15 luglio 2025, alle ore 16,00, nel luogo sotto indicato si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili :

Lotto UNICO

Nel Comune di Castelnuovo Scrivia (AL) – Vicolo Frambaglia snc- :

Fabbricato residenziale in corso di costruzione, situato nel centro storico.

Allo stato restano da completare gli impianti, le finiture e tutti i serramenti.

Il progetto prevede la realizzazione di un box auto al piano terreno e due alloggi di cui uno al primo piano ed uno al secondo.

Sono presenti difformità edilizie, come individuate nella perizia di stima, alla quale si rimanda per ogni dettaglio.

Si segnala che la convenzione edilizia stipulata con il Comune di Castelnuovo prevede l'assoggettamento ad uso pubblico (area di manovra) di una porzione di sedime facente parte dell'immobile.

Per ogni precisazione e/o dettaglio si invitano gli interessati a consultare la perizia di stima.

*Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati:***- foglio 55, particella 3253, sub 33, cat F/3****Prezzo base € 78.000,00 – rilancio minimo € 1.000,00 – prezzo minimo dell'offerta € 58.500,00.**

Dichiarazioni urbanistiche (ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.)

Permesso di costruire n. 46/2006 rilasciato il 11/11/2006 al n. prot. 23/06

Permesso di costruire n. 5/2009 rilasciato il 11/03/2009 al n. prot.5/09

Per altre informazioni, anche in merito alla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, consultare la perizia in atti.

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 14/07/2025, ore 12,00.

Udienza di apertura delle buste: 15/07/2025, ore 16,00

presso lo Studio del Professionista delegato in Tortona -Via Sarina, 37 -.

(Nel caso in cui il numero degli offerenti dovesse essere tale da non garantire il rispetto della normativa vigente, verrà tempestivamente comunicato il luogo individuato per lo svolgimento dell'esperimento di vendita).

SI PRECISA CHE

- le offerte dovranno farsi in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e dovranno pervenire presso lo Studio del Professionista delegato sito in Tortona – Via Sarina, 37 - nei giorni e negli orari di apertura dello Studio indicati dal Professionista, previo appuntamento telefonico;
- 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. e 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;
- l'offerta (in marca da bollo da € 16,00), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dovrà contenere :
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al presso indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
 - la data della vendita e la procedura a cui si riferisce;
 - le generalità ed il codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile e, se coniugato in regime di

comunione legale, quelle del coniuge (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.) ; 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. Se l'offerente è minorenni, 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.

- l'indicazione della volontà di avvalersi dei benefici per la prima casa, ove ne sussistano i presupposti;
- del tempo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dell'immobile;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune sede del Tribunale (art.174 disp. att. c.p.c.)
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- contestualmente all'offerta dovrà essere versato un assegno circolare non trasferibile inserito all'interno della busta chiusa ed intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del Professionista delegato, per un importo minimo pari al 15 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili 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. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito con il presente avviso, se non viene versata la cauzione mediante assegno circolare all'ordine del Professionista delegato ed inserito nella busta chiusa insieme con l'offerta, ovvero se la cauzione è inferiore all'importo sopra indicato;

- l'offerta 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. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si farà luogo ad una gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 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 quelle sopraindicate. 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;
- 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 per il versamento del saldo 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 della 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;
- contestualmente al versamento del saldo del prezzo, ed in ogni caso prima del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Professionista delegato;
- nel caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subingresso nel mutuo, assumendosene i relativi obblighi ai sensi dell'art 41, quinto comma, T.U.B. (versamento alla Banca di quanto dovuto per rate scadute, accessori e spese entro 15 giorni dall'aggiudicazione); qualora non si avvalga di tale facoltà, l'aggiudicatario entro i termini sopra indicati dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensivo di capitale, interessi e spese di esecuzione, provvedendo nello stesso termine a presentare al Delegato la copia della relativa quietanza. Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla Banca, detratto l'importo della cauzione, nonché l'importo complessivo delle spese collegate alla vendita necessarie all'emanazione del decreto di trasferimento, che saranno all'uopo comunicate dal Delegato;

- l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio", resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 n. 231. Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento, che non potrà essere sottoposto al G.E. in assenza della stessa; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

SI PRECISA ALTRESI' CHE:

- la vendita avviene 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; 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- 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;

- 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; 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;
- 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. ;
- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, depositata nel fascicolo della procedura e consultabile dall'offerente/partecipante sui siti internet www.asteannunci.it – www.astalegale.net -www.astegiudiziarie.it, nonché sul portale vendite telematiche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni pignorati;
- la pubblicità, la modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla delega ex art. 591bis c.p.c. contenuta nel fascicolo dell'esecuzione;
- tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o del Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio in Tortona, Via P. Sarina, 37 (tel. 0131 868592 – avvocatovacchini@gmail.com); maggiori informazioni possono essere richieste al Delegato sopra indicato;
- per quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di Legge.

Tortona, lì 25/03/2025

Il Professionista delegato
Avv. Andrea A. Vacchini