



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. imm. R.G. n. 263/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Promossa da:

ISEO SPV Srl

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Dario Tita (già nominato custode in data 03.12.2023) nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 19.06.2024 dal G.E. Dott.ssa Bianco;
vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 263 / 2023 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1 (UNICO)

in Comune di Castellar Guidobono (AL) Corso Roma n. 14 (già via Volpedo):

- CORPO A:

Appartamento al primo piano composto da ingresso-corridoio, soggiorno/tinello, cucinino, camera, ampio bagno, due balconi e piccolo vano scala che collega l'alloggio ad altra unità immobiliare al piano terreno di diversa proprietà.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 piena proprietà

Identificativi catastali e classamento:

Catasto Fabbricati del Comune di Castellar Guidobono (AL):

Foglio 3, particella 380, subalterno 4 (ex particella 11 sub 4), indirizzo Via Volpedo, piano 1, comune Castellar Guidobono, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 88, rendita € 313,75

Confini immobile: Muri perimetrali a quattro lati e vano scala

- CORPO B:

Box auto

Quota e tipologia del diritto: 1/1 piena proprietà

Identificativi catastali e classamento:

Catasto Fabbricati del Comune di Castellar Guidobono (AL):

**Foglio 3, particella 380, subalterno 10 (ex particella 12 sub 4), indirizzo Via Volpe-
do, piano T, comune Castellar Guidobono, categoria C/6, classe U, consistenza
mq 16, superficie 15, rendita € 36,36**

Confini immobile: Cortile, altri box su due lati e giardino

Gli immobili risultano liberi.

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

Attualmente, per accedere all'alloggio, occorre utilizzare una scala interna, ubicata
nell'unità immobiliare sottostante in quanto la porta d'ingresso è stata tamponata con
un tavolato in muratura.

“Per rendere accessibile ed indipendente l'alloggio da quello sottostante, bisognerà
eseguire preliminarmente le seguenti opere:

a) ripristino dell'accesso dal vano scala comune con la demolizione del tavolato in mu-
ratura esistente e la provvista e posa di una nuova porta d'ingresso;

b) chiusura con un tavolato in muratura della porta che immette nel piccolo vano scala
che collega l'unità immobiliare al piano terreno;

il cui costo complessivo si quantifica in € 4.000,00.

Successivamente si dovrà provvedere alla ricostruzione della porzione di solaio, in
corrispondenza del vano scala, come indicato dal C.T.U. nella perizia di stima a cui ha
fatto seguito il Decreto di Trasferimento, depositato il 21.05.2019 Rep. 15/2019 Cron.
46/2019, relativo all'alloggio sottostante...” (si confronti la perizia a pagina 10)

**In particolare sono state riscontrate le seguenti irregolarità (relativamente al
Corpo A):**

Chiusura con tavolato in muratura della porta d'ingresso, realizzazione di una scala in-
terna che collega l'unità immobiliare con l'alloggio sottostante e modifica della distri-
buzione interna

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Apertura porta d'ingresso, chiusura accesso alla scala interna e tramezze interne.

Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione: € 1.000,00

Opere per apertura porta d'ingresso e chiusura accesso alla scala interna: € 4.000,00

Oneri Totali: € 5.600,00

Si segnalano poi anche le seguenti irregolarità sempre relative al Corpo A):

Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Gli immobili sopra indicati ed individuati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Geom. Enrico Balduzzi) agli atti della procedura** (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità edilizia urbanistica e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Per le irregolarità edilizie riscontrate dal CTU (si cfr. tutta la perizia e in particolare alle pagg. 4 e da 8 a 10) o per le altre irregolarità eventualmente individuate in seguito, l'aggiudicatario potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° TU D.P.R. 6/6/01, n. 380 e dall'art. 40, 6° c. L. 28/2/85, n. 47, ove ne ricorrano i presupposti e comunque nei termini ivi previsti.

La suddetta vendita è fissata:

per il **LOTTO 1** al **PREZZO BASE** di € 14.100,00 a seguito di ribasso, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 10.575,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22 luglio 2025 ore 15.00** che si terrà **presso lo studio del professionista delegato in**

Alessandria via Savonarola n. 53. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria via Savonarola n. 53, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle 15.30 alle 19.00 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (sempre previo appuntamento)

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00

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 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 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 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, 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 "AVV. TITA D. Es. Im. 263/23 RG"** 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 quanto più sopra stabilito.

Nel caso di 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, pena la decadenza dalla 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 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, 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) 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 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 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 ad istanza dell'aggiudicatario ex art. 560 cpc. 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 il professionista delegato e custode (cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile): **avv. Dario Tita, con studio in Alessandria via Savonarola 53 (tel. 0131484234 mail: tita@avvocatodariotita.it)**, o sui siti internet **www.asteannunci.it** (**www.asteavvisi.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it**, **www.canaleaste.it**, **www.casa.it**, **www.idealista.it**), **www.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** – **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**

Alessandria, 31.03.2025

Il professionista delegato

Avv. Dario Tita

