

G.E. Dott. Michele Delli Paoli



Es. Imm. n. **298/2023**

TRIBUNALE di ALESSANDRIA

BANDO di VENDITA del PROFESSIONISTA DELEGATO

AVVISO DI VENDITA

nella procedura promossa da

TEVERE SPV S.R.L.

c/

omissis ex D.Lgs. 196/2003

La sottoscritta Avv. Cristina Carola Giordano, nominata Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 17.05.2024 dal GE Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. **298/2023** R.G. Es. Imm.:

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

Comune di SALE (AL) – Via Fratelli Rosselli n. 26

Trattasi di sei alloggi in esecuzione, corrispondenti ad altrettanti lotti, sono localizzati al secondo e terzo piano di un complesso artigianale/espositivo, in capo ad un'unica proprietà, edificato alla metà degli anni '60 alla periferia Sud-Est di Sale, ai margini della strada statale 211 della Lomellina.

La scala di accesso ai piani abitativi, con geometria a tre rampe e ben finita in marmo, con funzione anche di accesso di servizio al piano primo ad uso espositivo, disimpegna tre alloggi di metratura variabile al piano secondo ed altrettanti tre alloggi della stessa tipologia e dimensione al piano terzo (4° fuori terra).

La localizzazione del vano scala nella testata Sud di un edificio lungo circa 27 metri e largo circa 13, determina una distribuzione degli alloggi che, almeno nel caso delle due unità localizzate dal lato opposto rispetto a quello della scala, è caratterizzata da lunghi e dispersivi disimpegni interni.

Per quanto riguarda l'utenza di gas ed acqua, si trascrive il contenuto dell'integrazione rapporto di valutazione depositata in data 24.03.2025 a firma del Geom. Ciparelli

UTENZA GAS — IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per l'utenza gas metano, le unità abitative, nella situazione attuale, risultano dipendere da un unico contatore (posizionato in fregio a strada vicinale lungo il confine Est della proprietà) in capo all'Esecutato Proprietario del complesso edilizio che, oltre agli alloggi in esecuzione, comprende, come noto, unità ad uso espositivo ed a laboratorio.

L'originaria caldaia centralizzata per l'intero complesso in apposito vano al piano terra del corpo di fabbrica su quattro livelli che incorpora i sei alloggi, precisamente a lato del vano scala, è stata, in tempi diversi, sostituita da caldaiette singole, per cinque dei sei alloggi in esecuzione: l'alloggio corrispondente al Lotto n. 1 è l'unico a tutt'oggi ancora allacciato alla caldaia centralizzata, peraltro non più funzionante e pertanto privo di riscaldamento.

Anche se la contabilizzazione dei consumi individuali avviene tramite i cinque contatori singoli a valle di quello principale, il rapporto coll'Ente fornitore del servizio si materializza esclusivamente tramite il contatore principale, come detto, in capo all'Esecutato.

Quantomeno curiosa rimane la scelta della posizione di tre dei cinque contatori individuali. Sicuramente gestibili solo dall'Esecutato.

La procedura per consentire ai nuovi Proprietari degli alloggi di essere intestatari di un contratto individuale passa attraverso la formale richiesta alla Società che gestisce il servizio, la quale concorderà la posizione dei sei contatori individuali ed indicherà gli interventi operativi per gli allacci ai singoli alloggi.

E se tali opere andranno inevitabilmente ad interferire con la proprietà dell'Esecutato, o di qualche Società a Lui facente capo, ci saranno anche normative legali di servitù di passaggio a garanzia dei diritti dei nuovi Proprietari degli alloggi.

Gli interventi da prevedere riguardano anche la formazione delle canne fumarie per lo smaltimento delle esalazioni di cui attualmente le caldaiette sono sprovviste.

Per l'alloggio del lotto n. 1, oltre alle descritte operazioni che interessano tutte le sei unità abitative, è da prevedere anche il distacco delle tubazioni dall'impianto centralizzato con collegamento alla caldaietta individuale di nuova installazione.

UTENZA ACQUA POTABILE

Per quanto riguarda l'utenza acqua, siamo in presenza di un unico contatore (posizionato in pozzetto interrato in fregio anch'esso a strada vicinale lungo il confine Est della proprietà al servizio dell'intero complesso, in capo al Proprietario Esecutato, che provvede in prima persona a ripartire i consumi tra le varie utenze. Nessuno degli alloggi in esecuzione è dotato di contatore individuale per il controllo degli effettivi consumi.

Anche per questa tipologia di utenza, la procedura per l'intestazione della fornitura ai nuovi Proprietari dipenderà dall'Ente erogatore del servizio al quale andrà formalizzata la richiesta, alla quale farà seguito la scelta della posizione del nuovo contatore (unico per i sei alloggi) con le relative operazioni di allaccio che inevitabilmente andranno ad interferire con la proprietà dell'Esecutato (o di qualche Sua Società) ma, anche in questo caso, entreranno in gioco diritti di passaggio a tutela.

Gli interventi prevederanno anche il posizionamento di singoli gruppi di misura all'interno degli alloggi per una corretta contabilizzazione di consumi (come peraltro avviene in tutti i fabbricati condominiali) a meno che obiettive difficoltà di ricerca della tubazione di ingresso ai singoli alloggi, con conseguenti opere murarie, non sconsiglino l'operazione. In tal caso la ripartizione potrà avvenire su base millesimale.

LOTTO 1 - Abitazione di tipo civile - piano 2° - mq. 150 -

Piena proprietà di alloggio composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e un bagno, presenta affacci ad Ovest ed Est col solo bagno che prospetta il fronte Nord. Un terrazzo coperto di circa 14 mq. a cui si accede dal soggiorno e da una camera, è orientato sul fronte Ovest. In anni relativamente recenti, è stato rifatto il bagno ed il rivestimento della cucina. Per il resto, troviamo pavimenti in graniglia originali in buone condizioni, originali serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con qualche problema di funzionamento. Le pareti interne risultano generalmente rivestite da tappezzeria.

Portoncino di ingresso dotato di blindatura.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 20.000,00.

L'impianto elettrico, pur attivo, richiede certamente aggiornamenti data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".

In soggiorno è presente un condizionatore con unità esterna sul terrazzo.

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

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 10, categ. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 153 mq, rendita € 371,85.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutato _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di _____

_____, deceduta il _____ registrata il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____

_____, da parte dell'erede Sig. _____ nascente da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte di _____ ad _____

Alessandria – codice fiscale _____, deceduto il _____ registrata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona - trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____

34C26 A182A, da parte dell'erede sig.
so Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

nascente da atto Notaio Caru-

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE di € 19.825,00 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 14.868,75).

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

LOTTO 2 - Abitazione di tipo civile - piano 2° - mq. 105 -

Piena proprietà di alloggio composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni disimpegnati da un corridoio di ingresso lungo ma non particolarmente dispersivo, con tutti gli ambienti rivolti ad Est, si presenta piuttosto ben ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione.

In sede di ristrutturazione si è di fatto sacrificata una cameretta da letto per ricavare un secondo bagno e una cabina armadi entrambi comunicanti con la camera da letto matrimoniale.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 10.000,00.

L'impianto elettrico, rivisto in sede di ristrutturazione, si presume a norma. In buono stato i serramenti esterni ed interni. Portoncino di ingresso dotato di blindatura.

Unico aspetto non propriamente positivo dell'alloggio in questione è costituito dall'affaccio di tutte le finestre sul tetto della parte artigianale del complesso edilizio con manto di copertura in fibrocemento.

L'alloggio risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 27.03.2023 (tipologia contratto 3+2)

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 11, categ. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, rendita € 340,86.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutato Rossi Pierangelo, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di

deceduta il _____ registrata il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di E

_____, da parte dell'erede Sig. _____ nascente da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte di _____ ad

_____, deceduto il _____ registrata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona - trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di

_____ da parte dell'erede sig. _____ nascente da atto Notaio Caruso Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco. Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE di € 31.250,00 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 23.437,50).

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 3 - Abitazione di tipo civile - piano 2° - mq. 65 -

Piena proprietà di alloggio composta da ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice.

Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 10.000,00.

L'impianto elettrico da' l'idea di avere subito pochi adeguamenti dall'epoca della costruzione. In discreto stato i serramenti esterni ed interni. Portoncino di ingresso dotato di blindatura. Un condizionatore, con unità esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

L'alloggio risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 07.04.2018 (tipologia contratto 4+4)

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 12, categ. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 216,91.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutato _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di

_____, deceduta il _____ registrata il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di

_____ da parte dell'erede Sig. _____, nascente da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato _____, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte di _____ ad

Alessandria – codice fiscale _____ deceduto il _____ registrata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona - trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di

_____, da parte dell'erede sig. _____, nascente da atto Notaio Caruso Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE di € 12.162,50 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.121,87).

LOTTO 4 - Abitazione di tipo civile - piano 3° - mq. 150 -

Piena proprietà di alloggio composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e un bagno, presenta affacci ad Ovest ed Est col solo bagno che prospetta il fronte Nord. Un terrazzo coperto di circa 14 mq. a cui si accede dal soggiorno e da una camera da letto, è orientato sul fronte Ovest. L'alloggio non pare avere subito interventi di manutenzione dall'epoca della costruzione, neppure nel rifacimento del rivestimento in ceramica di bagno e cucina. Troviamo pavimenti in graniglia originali peraltro in discrete condizioni, originali serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con più di qualche problema di funzionamento. Il portoncino di ingresso è in normale legno tamburato, senza blindatura. Il pavimento in gres del balcone si presenta in più punti staccato dal sottofondo.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 10.000,00.

L'impianto elettrico, pur attivo, richiede certamente aggiornamenti data l'assenza anche del dispositivo "salvavita".

L'alloggio risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 29/03/2024 (tipologia contratto 3+2)

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 13, categ. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 402,84.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutato la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di

deceduta il registrata

il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di

la parte dell'erede Sig. nascente
da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte d. ad

deceduto il regi-
strata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona -
trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di

., da parte dell'erede sig. nascente da atto Notaio Caruso Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE ai € 27.605,00 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 20.703,75).

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 5 - Abitazione di tipo civile - piano 3° - mq. 105 -

Piena proprietà di alloggio composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto disimpegnati da un corridoio di ingresso lungo non particolarmente dispersivo, con

tutti gli ambienti rivolti ad Est, si presenta con qualche criticità in fatto di conservazione, non presentando di fatto segni di interventi di manutenzione nel corso degli anni dalla sua costruzione. Così, il bagno e la cucina presentano gli originali rivestimenti in ceramica e se gli originali serramenti esterni possono svolgere ancora la loro funzione, le tapparelle in legno si presentano in pessime condizioni. Portoncino di ingresso in legno tamburato senza blindatura.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 10.000,00.

L'impianto elettrico richiede adeguamenti normativi data l'assenza anche del dispositivo "salvavita". L'alloggio in questione presenta affaccio di tutte le finestre sul tetto della parte artigianale del complesso edilizio, con manto di copertura in fibrocemento.

L'alloggio risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 29/03/2024 (tipologia contratto 3+2)

Identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 14, categ. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, rendita € 340,86.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutac la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di

deceduta il registrata il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte dell'erede Sig. , nascente da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte di ad
deceduto il regi-
strata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona -
trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di

, da parte dell'erede sig. , nascente da atto Notaio Caruso Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE di € 17.862,50 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 13.396,87).

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

LOTTO 6 - Abitazione di tipo civile - piano 3° - mq. 65 -

Piena proprietà di alloggio composto da ingresso direttamente in soggiorno, un piccolo ambiente cucina con balconcino annesso, una sola camera da letto di tipo matrimoniale ed un bagno dove, oltre ai normali attrezzi, trova posto la lavatrice. Tutti gli ambienti si affacciano sul fronte Ovest dell'edificio.

Il costo stimato finalizzato all'autonomia delle utenze gas ed acqua è pari ad € 10.000,00.

L'impianto elettrico pare ancora essere l'originale dell'epoca della costruzione. In sufficiente stato di conservazione i serramenti esterni a vetro semplice e quelli interni in

legno tamburato. Portoncino di ingresso privo di blindatura. Un condizionatore, con unità esterna sul balcone, interessa la sola zona soggiorno.

L'alloggio risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 04.08.2020 (tipologia contratto 4+4)

Identificato catastalmente al Fg. 19 part. 387, sub. 15, categ. A2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 67 mq, rendita € 216,91.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta correttamente accatastato.

Conformità edilizia: il perito della procedura ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che presso l'ufficio comunale non sono state rilevate irregolarità

Provenienze nel ventennio:

All'esecutato Rossi Pierangelo, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 13 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 10, è pervenuta per successione in morte di

deceduta il _____ registrata
il 05/03/2020 al numero di repertorio 23/9990 Alessandria, trascritta il 16/06/2020 ai nn. 1333/970 devoluta per legge;

* risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 53/44 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte dell'erede Sig. _____, nascente
da atto Notaio Caruso Renato sede Palermo del 27/05/2022

All'esecutato _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Sale Foglio 19 Particella 387 Sub. 10 Particella 387 Sub. 11 Particella 387 Sub. 12 Particella 387 Sub. 14 Particella 387 Sub. 15 Particella 387 Sub. 13, 6 pervenuta per successione in morte di _____ ad

deceduto il _____ regi-
strata il 20/11/2007 al Numero di repertorio 73/832 Ufficio del Registro di Tortona -
trascritta il 18/12/2008 ai nn. 5012/3491 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 04/01/2024 ai nn. 54/45 accettazione tacita dell'eredità in morte di

34C26 A182A, da parte dell'erede sig.
so Renato - Sede Palermo del 27/05/2022

nascente da atto Notaio Caru-

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito Arch. Franco Ciparelli nonché l'integrazione depositata il 24.03.2025 che qui si intende richiamata integralmente

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

L'immobile viene venduto al

PREZZO BASE di € 9.725,00 (prezzo così determinato alla luce dell'integrazione del rapporto di valutazione della C.T.U depositata il 24.03.2025) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 7.293,75).

il rilancio minimo nella misura di € 150,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16.09.2025 ore 15,30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,30 e dalle 15,00 alle 18,00, previo appuntamento telefonico al n. 333.1577368

CUSTODE: Avv. Cristina Carola Giordano studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052).

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 Avv. Cristina Carola Giordano. 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 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.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- 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 prez-

ASTE GIUDIZIARIE  zo 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, indifferentemente, 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 alla "procedura esecutiva n. 298/2023 Tribunale di Alessandria, Professionista Delegato Avv. Cristina Carola Giordano"** 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 nuo-

va 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 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 **ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato su conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine del bonifico.

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.

7) **l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

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

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 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.

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 o sui siti internet www.canaleaste.it;

www.asteannunci.it;

www.asteavvisi.it;

www.rivistaastegiudiziarie.it;



www.tribunale.alessandria.giustizia.it;

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

www.immobiliare.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it



Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, Avv. Cristina Carola Giordano con studio in Alessandria – Piazza Turati n. 5 – al seguente numero telefonico: 0131*231052.



Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.



Alessandria li 6 maggio 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Carola Giordano

