

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Esec. Imm.re 352/2024 R.G.E.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Maria Grazia Barberis, nominato Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data 04/06/2025 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera e già nominato Custode;

- vista l'ordinanza in pari data con cui il G.E. ha disposto la vendita;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

COMUNE: ALESSANDRIA – Via Mario Maggioli n. 29

DIRITTO: piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano terreno del complesso condominiale denominato “Condomino La Benpensata” con annesse n. 2 porzioni di solaio e diritto di uso esclusivo e perpetuo di porzione di cortile antistante.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'appartamento è composto di: ingresso su soggiorno, cucina (con ampliamento non autorizzato), vano di superficie inferiore a 9 mq. ripostiglio, bagno e disimpegno; collegato, con scala interna, al piano interrato comprendente disimpegno e n. 2 vani accessori rifiniti al civile attualmente ad uso camera ma formalmente non abitabili.

Sono inoltre annesse due porzioni di solaio in piano 3° sottotetto secondo l'esperto non individuabili in quanto il recente rifacimento del manto di copertura ha eliminato

le tramezze divisorie riportate nella scheda catastale del 1987 (unica scheda esistente).

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 137,00 mq.

L'unità immobiliare, precisa l'esperto, ha finiture interne recenti dichiarate risalenti dalla stessa eseguita al 2006/2007 ma con intervento privo di progetto a riscontro di tale data.

La pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica, il rivestimento della scala è in granito di Baveno, i serramenti esterni sono in pvc con persiane in alluminio, porte interne in legno massello, la controsoffittatura in cartongesso con faretti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano ed elementi riscaldanti in ghisa.

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia

#### DESCRIZIONE CATASTALE:

- l'appartamento è censito al NCEU del Comune di Alessandria come segue:
- Foglio 121, particella 136, sub. 44, zona censuaria. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 70 mq. – totale escluse aree scoperte: 70 mq.- rendita Euro 119,82 - indirizzo Via Mario Maggioli n. 29 interno 2, piano: T – 1PS-3

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale in atti dal 29/04/1987, senza successivi aggiornamenti, risulta: non riportata la tramezzatura interna costituente il bagno, corridoio e camera al piano terreno, non è indicato il tamponamento porta di accesso camera lato scala, non è indicata la scala interna di collegamento ai vani cantina sottostanti a loro volta modificati con chiusura apertura lato corridoio condominiale. L'attuale vano cucina, riferisce l'esperto, appare inoltre realizzato comprendendo 2 w.c. con accesso esterno che, avuto riguardo alla planimetria catastale e all'atto di provenienza a Rogito Gabey del 30/04/1987, paiono non compresi nella proprietà pignorata.

L'esperto riferisce che la diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile mediante pratica DOCFA con oneri indicati in perizia.

Nella porzione di cortile assegnata in uso esclusivo all'unità immobiliare pignorata di circa 35 mq. risulta edificata copertura imbullonata.

L'esperto per quanto sopra dichiara la non conformità catastale.

L'esperto precisa che dalla documentazione esaminata non risulta chiarito se i due servizi igienici con accesso da androne condominiale, ora compresi nell'attuale cucina, fossero di proprietà comune o esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

#### CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'esperto riferisce di avere rinvenuto presso l'Ufficio tecnico comunale di Alessandria le seguenti pratiche:

- Tipo pratica: Comunicazione opere interne (art. 26 L. 28/02/1985 n. 47)
- Per lavori: opere interne
- Presentazione in data 04/05/1989 al n. di prot. 2775.

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità rispetto alla planimetria presentata con art. 26 L. 28/02/1985 n. 47 in data 04/05/1989: risulta realizzata diversa tramezzatura in piano terreno con formazione di camera e corridoio oltre a realizzazione di scala interna di diverso sviluppo.

Secondo l'esperto appare ampliato l'attuale vano ad uso cucina comprendente anche i due w.c. con accesso esterno adiacenti i quali pare risultassero esterni alla proprietà con riferimento agli atti precedenti e alla planimetria catastale in atti; non risultano pratiche per la realizzazione di porticato antistante nel cortile ad uso esclusivo non compreso nella proprietà.

L'esperto riferisce che le opere relative alla diversa distribuzione degli spazi interni sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria con gli oneri indicati in perizia, fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico.

L'esperto non esclude la necessità di ripristino delle murature perimetrali riportate nella planimetria catastale del 1987 ed eventuali maggiori sanzioni.

L'esperto dichiara la non conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'esperto riferisce nessuna nota sulla conformità urbanistica.

Informazioni sulla conformità urbanistica: l'esperto richiama quanto espresso in sede di disamina della conformità catastale ed edilizia circa l'ampliamento dell'attuale vano cucina comprendente anche i due servizi igienici con accesso da androne condominiale ovvero se i due locali fossero di proprietà comune o esclusiva della u.i. in esecuzione.

L'immobile è pervenuto a parte debitrice eseguita in forza di atto a Rogito Notaio Alfonso Carbone di Alessandria in data 7/02/2007, repertorio n. 48045/9655, trascritto in Alessandria in data 12/02/2007 al Registro Generale n. 1328 e al Registro Particolare n. 860 da: dati del dante causa – OMISSIS -, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e da: dati del dante causa – OMISSIS – per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni. A questi ultimi l'immobile è pervenuto per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni con atto a rogito Notaio Lorenzo Patria di Alessandria in data 30/01/2003, repertorio n. 8143, trascritto in Alessandria in data 14/02/2003 al Registro Generale n. 1363 e al Registro Particolare n. 947 da: dati del dante causa – OMISSIS \_ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da: dati del dante causa – OMISSIS - per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per una migliore e più ampia descrizione dell'immobile si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente

**CUSTODE:** Avv. Maria Grazia Barberis con Studio in Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686- 232517 - fax 0131/231117 – e-mail: avvimgbarberis@gmail.com - PEC avvmariaraziabarberis@cnfpec.it

### **LOTTO UNICO**

**Al PREZZO BASE di Euro 43.000,00 come da ordinanza di vendita SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI Euro 32.250,00).**

### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **21 ottobre 2025 ore 16.00** che si terrà presso il proprio Studio in Alessandria Via Legnano 27

### **TERMINE e LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE:**

le offerte segrete devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12:00 del

giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00);

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di Euro 500/00

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate presso lo

Studio del Professionista delegato Avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così come sopra indicati.

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.

In particolare, sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 Codice di procedura civile, è necessaria la procura speciale 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 prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, 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 R.G.E. 352/2024 Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato avv. Maria Grazia Barberis** per un importo pari al 15% del prezzo offerto ( e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà

versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine

indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

6) Il 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 sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di 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 saldo prezzo stipulando contratto di mutuo ipotecario, il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado 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 immobili, 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, ed anche per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia a firma del Geom. Paolo Piccini depositata in data 16/04/2025. 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, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv. Maria Grazia Barberis (Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/251686- 232517 - fax 0131/231117 - PEC [avvmariagraziabarberis@cnfpec.it](mailto:avvmariagraziabarberis@cnfpec.it)), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).



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, 10.06.2025



Il Professionista Delegato  
avv. Maria Grazia Barberis



*Maria Grazia Barberis*



