



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco ES. imm. n. 151/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

il sottoscritto avv. Luigi Felice Negro, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 04.03.2025 dal GE dott.ssa Elisabetta Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 151/2024 Rg. Es. Imm.;

visto l'esito del precedente esperimento di vendita;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

in Comune di Cortiglione (AT) - Via Incisa Scapaccino 8 C.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il compendio immobiliare è costituito da un immobile strutturato su tre livelli: il piano seminterrato che corrisponde al piano terreno su via Incisa Scapaccino è composto da locali ad uso cantina e locali di sgombero, al grezzo o con carenti finiture; il piano terra su via Vinchio che corrisponde al piano primo su via Incisa Scapaccino è composto da una cucina, n. 2 camere, bagno, corridoi e n.2 balconi; il piano primo su via Vinchio che corrisponde al secondo piano su via Incisa Scapaccino è composto da un tinello, n.2 camere, bagno e corridoio.

Le finiture presenti sono costituite da serramenti in legno vetro singolo, caldaia tradizionale a gas, termosifoni in ghisa, solai in putrelle con pavimenti in ceramica e tetto in legno con soprastanti coppi.

L'esperto evidenzia che nella planimetria catastale sono rappresentati con il colore verde due terreni prospicienti il fabbricato che non sono oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cortiglione (AT) come segue:

Foglio 7, particella 316, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 227,76, indirizzo catastale: via Incisa Scapaccino 8C, piano S1 - T - 1;

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/04/2019 pratica n.AT0016140 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/04/2018 pratica n.AT0019674 (n.3587.1/2018) - Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 05/07/2006 pratica n.AT0058064 (n.9479.1/2006) - Fusione del 06/12/2005 pratica n. AT0111211 (n.22595.1/2005)
Particella derivante da: foglio 7 particella 315 e foglio 7 particella 316.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il CTU ha riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato il vano scala non è correttamente rappresentato e al piano primo nella camera ad ovest sono disegnate due finestre anziché una.

Le differenze sono regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica bucatore esterne.

Docfa: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00

Note: Prima dell'aggiornamento catastale è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica comunale.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il CTU ha riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato il vano scala risulta diverso dall'esistente, al piano terreno è stato creato un bagno, mentre al piano primo nella camera lato ovest esiste una sola finestra anziché due.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospetto.

Diritti in sanatoria: € 1.032,00.

Redazione di SCIA completa di progetto opere difformi (stato concesso, stato da

sanare, confronto): € 4.000,00

Relazione strutturale redatta da Ing.: € 1.000,00 Oneri Totali: € 6.032,00

L'esperto riferisce che le difformità sono state accertate sulla base del confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'esperto dichiara la non conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'esperto non riferisce note sulla conformità urbanistica.

PROVENIENZE nel ventennio:

La proprietà è pervenuta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Torello Eugenio con sede in Nizza Monferrato (AT) in data 09/05/2006, repertorio nn. 109094/12217, trascritto a Acqui Terme in data 20/05/2006, ai nn. 2737/1869 da: dati del dante causa OMISSIS

Note: Si precisa che oltre all'immobile oggetto di perizia e di pignoramento i debitori esecutati avevano acquistato due terreni prospicienti il fabbricato evidenziati in planimetria catastale con il colore VERDE, non oggetto di pignoramento.

Al dante causa la quota di ½ di piena proprietà dell'originario immobile identificato al NCEU foglio 7 particella 316 e la quota di 6/9 di piena proprietà dell'originario immobile identificato al NCEU foglio 7 particella 315, ora fusi insieme, costituenti il foglio 7 particella 316 sub.1, sono pervenute per successione di: dati del dante causa OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2006**, in forza di denuncia di successione, registrata in data 12/03/2001 al n. di repertorio 17/766 Ufficio del Registro, trascritta in Acqui Terme in data 25/05/2001 ai nn.ri 2358/1812 – trascritta nota per rettifica quote in data 22/03/2007 ai nn.ri 1627/1030 – trascritta altresì l' accettazione tacita dell'eredità in data 28/11/2017 ai nn. 4976/3842 da parte degli eredi del già menzionato dante causa nascente dall'atto di compravendita a rogito Notaio Torello del 9/05/2006 sopradescritto.

Allo stesso dante causa la quota di ½ di piena proprietà dell'originario immobile identificato al NCEU foglio 7 particella 316 è pervenuta per successione di: dati della dante causa OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2006**, in forza di denuncia di successione, registrata in data 02/02/2001 al n. di repertorio 29 Vol. 765 Ufficio del Registro, trascritta in Acqui Terme in data 21/11/2002 ai nn.ri 5960/4576 – trascritta altresì l' accettazione tacita dell'eredità in data 28/11/2017 ai

nn. 4977/3843 da parte degli eredi del predetto dante causa nascente dall'atto di compravendita a rogito Notaio Torello sopradescritto.

Al medesimo dante causa la quota di 3/9 di piena proprietà dell'originario immobile identificato al NCEU foglio 7 particella 315 è pervenuta per successione di: dati della dante causa OMISSIS - registrata il 17/01/2006 al n. di repertorio 41/811 Agenzia delle Entrate di Nizza Monferrato (AT), trascritta in Acqui Terme in data 11/03/2006 ai nn. 1305/927, in rettifica e sostituzione della formalità trascritta ad Acqui Terme in data 23/09/1998 ai nn. 3928/3109 atto per causa di morte certificato di denunciata successione.

Risulta trascritta altresì l'accettazione tacita dell'eredità in data 28/11/2017 ai nn. 4977/3843 da parte degli eredi del predetto dante causa nascente dall'atto di compravendita a rogito Notaio Torello sopradescritto.

Per una migliore e più ampia descrizione del 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. Luigi Felice Negro, con studio in Alessandria, Via Legnano n. 27, TEL. 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

LOTTO UNICO:

al PREZZO BASE di € 16.031,25 (SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 12.023,43).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 giugno 2026 ore 16.00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via Legnano n. 27.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luigi Felice Negro in Alessandria Via Legnano n. 27, 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: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18.00;

CUSTODE: avv. Luigi Felice Negro, con studio in Alessandria, Via Legnano n. 27, TEL. 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

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 sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luigi Felice Negro, in Alessandria, Via Legnano n. 27. 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 cpc 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 n. 151/2024, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato; 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 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 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 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 seguenti siti internet www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it -

www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.casa.it –
www.idealista.it – www.astegiudiziarie.it – www.astalegale.net, sul Portale delle
Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. avv.
Luigi Felice Negro, con studio in Alessandria, Via Legnano n. 27, TEL.
0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com.

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 03.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luigi Felice Negro

