

Dott. Michele Delli Paoli

ES. Imm. n. 353/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Gianfranco Foglino, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 22/06/2025 dal G.E. 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. 353/2024 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

Lotto Unico

Abitazione su due piani - via Bruno Graziani 35 - Fraz. Litta Parodi – 15122 Alessandria (AL).

Abitazione di tipo popolare [A4]. Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo su due piani f.t., al piano terra è composto da una ampia zona a soggiorno/cucina con accesso diretto da via Graziani.

L'assoluta inagibilità dell'ambiente soggiorno/cucina è dovuta al ribassamento della quota pavimento di circa 40 cm. per la posa, mai effettuata, di "igloo".

La stessa cosa dicasi per l'ambiente bagno a lato della scala.

L'altro ambiente che completa il piano terra, dall'altra parte della scala, non ha subito manomissioni e si presenta in discrete condizioni col soffitto piano decorato di discreto effetto.

Al piano superiore, dove si accede con una scala a doppia rampa asimmetrica con gradini in graniglia e ringhiera in ferro battuto di buona fattura, vi sono quattro camere tutte con soffitto a volta eseguita con geometria a padiglioni in mattoni pieni. Ambienti di fatto tutti non agibili, stante l'assenza di impianti, dotati tutti di un normale pavimento in cemento e graniglia, con pareti intonacate decorosamente e assenza di segnali che possano rimandare a dissesti di carattere statico.

Il tetto con manto di copertura in tegole di cotto "marsigliesi", si presenta in buono stato di conservazione, nonostante i decenni di carenza manutentiva. Carenza di manutenzione rilevabile nei canali di gronda, in più tratti intasati da terriccio, come dimostra la vegetazione che vi affiora.

Una latrina esterna posizionata sul balcone lato Sud, costruita evidentemente in tempi successivi all'edificio e non recenti, è chiaramente un corpo estraneo ed antiestetico, destinata ed essere eliminata in sede di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

Censito al Catasto Fabbricati del comune di Alessandria: foglio 274, particella 230, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo via Bruno Graziani n. 35, piano T-1, categoria A/4, consistenza vani 7, superficie mq.183, rendita € 289,22.

In definitiva il fabbricato, si presenta attualmente di fatto in sola struttura, con tutte le restanti opere di finitura ed impiantistiche da realizzare *ex novo*.

Nell'appezzamento di terreno su cui insiste, di superficie poco piu' di 400 mq. classificato come "cortile comune", si configurano tre unita' immobiliari distinte: un negozio al piano terra (sub. 1), un locale ad uso laboratorio staccato dal fabbricato (sub. 2) entrambi in capo ad un unico proprietario e il sub. 3 corrispondente all'abitazione oggetto della presente esecuzione.

La superficie libera del mappale 230, come gia' detto, un cortile ad uso comune, di fatto e' una zona di passaggio carraio a servizio di varie proprieta' immobiliari.

La Tav. 03 di elaborato grafico di cui alla CTU in data 11.03.2025 rappresenta schematicamente la situazione che di fatto lascia un limitato margine alla possibilita' di un parcheggio nell'area cortilizia.

Abitazione di tipo popolare [A/4] - CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corretta rappresentazione della scala di accesso al piano primo; non corretta rappresentazione di alcune aperture interne di vani porta; mancata rappresentazione del balconcino, fronte Ovest, verso via Graziani; mancata rappresentazione del WC esterno sul balcone; mancata rappresentazione in mappa catastale di una porzione di fabbricato. Il fabbricato e' rappresentato a pianta quadrata, ma così non é in quanto la parete Sud forma una risega di 1 m. per 4,50 m. circa che dovrebbe essere aggiunta in cartografia.

La Tav. 03 di elaborato grafico evidenzia la porzione mancante. Regularizzabili mediante: Tipo Mappale per aggiornamento cartografico della mappa catastale e pratica DOCFA per aggiornamento scheda catastale. Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento mappa catastale e aggiornamento della scheda catastale T.M. - DOCFA - diritti catastali e spese tecniche: € 1.500,00. Oneri Totali: € 1.500,00.

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale.

Abitazione di tipo popolare [A/4] - CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che nessuna pratica edilizia è stata reperita presso il Comune di Alessandria.

Il fabbricato non presenta segni evidenti di ristrutturazioni, ad eccezione dei lavori iniziati dal proprietario negli anni immediatamente successivi al 2009 e rimasti tutti largamente incompiuti

(ribassamento di alcuni pavimenti del piano terra per la posa di "igloo" ed iniziali interventi di manutenzione/rifacimento dell'impianto elettrico e termico).

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Abitazione di tipo popolare [A/4] - CONFORMITA' URBANISTICA: il perito nella propria relazione ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli interventi di manutenzione straordinaria iniziati senza autorizzazione e rimasti allo stato iniziale, a fronte di una potenziale irregolarità a livello edilizio, potranno rientrare in un piu' generale progetto di intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione oggetto di strumento autorizzativo a nome del nuovo proprietario. Regularizzabili mediante: presentazione al Comune di pratica S.C.I.A. per intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione. Descrizione delle opere da sanare: la richiesta di strumento autorizzativo ingloba' inevitabilmente gli interventi, peraltro di modesta entita', iniziati a suo tempo dall'Esecutato ed elencati in precedenza. Pratica S.C.I.A. in quota parte: € 500,00
Oneri Totali: € 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Impianto Termico: non esistente.

Impianto citofonico: non esistente.

Impianto elettrico: non esistente.

E' espressamente esclusa la garanzia della conformità degli impianti alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella perizia in atti dell'Arch. Franco Ciparelli in data 11.03.2025.

Condizioni generali dell'immobile: A fronte di una struttura in discrete condizioni statiche, tetto compreso, il fabbricato internamente si presenta in condizioni di assoluta inagibilita'.

PROVENIENZE nel ventennio. Continuità delle trascrizioni. Il perito nella propria relazione ha dichiarato: Bene: via Bruno Graziani 35 - Fraz. Litta Parodi - Alessandria (AL) - Lotto: 001 - Corpo: Abitazione su due piani. Continuità delle trascrizioni: SI.

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. Avv. Gianfranco Foglino, con studio in Alessandria, via Migliara n. 18, tel.: 0131.275106 – Cell.: 333.2758519 e-mail: gianfranco.foglino@virgilio.it

La suddetta vendita è fissata:

- per il **LOTTO UNICO** al **PREZZO BASE di €=20.000,00=** come da prezzo di stima in atti;
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL

LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €=15.000,00=); in caso di gara: rilancio minimo € 250,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **27 FEBBRAIO 2026, ore 09.00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, via Migliara n.18.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere presentate presso il proprio studio in Alessandria, via Migliara n. 18, 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 09,00/12,30;

FISSA

il rilancio minimo nelle seguenti misure:

- € 250,00 per il LOTTO UNICO;

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. Gianfranco Foglino, in Alessandria, via Migliara n. 18. 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 c.p.c. 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. 353/2024, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato ("E.I. 353/2024 - Tribunale di Alessandria - Avv. Gianfranco Foglino")**; 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 congruaglio 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 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 seguenti siti internet: **www.asteannunci.it** —

www.astalegale.net — **www.astegiudiziarie.it** — **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** — **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Gianfranco Foglino, con studio in Alessandria, via Migliara n. 18, ai seguenti numeri telefonici: 0131.275106 - 333.2758519.

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, 12 novembre 2025

Il professionista delegato
avv. Gianfranco Foglino