

G.E. dott.ssa Roberta Brera



Es. Imm. n. 216/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Luca Lamborizio, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento datato 19.07.2022 dal G.E. dott. Corrado Croci;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 216/2021 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA
LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobili siti in Comune di Nizza Monferrato (AT) - 14049, Strada Mollie n. 38, Cascina Piacenza.

Descrizione catastale: Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Catasto **Fabbricati**, Foglio **33**, Particella **110**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale 336mq (totale escluse aree scoperte 336mq), rendita € 382,18, Piano CANT-T-1, Strada Mollie n. 38, di proprietà, per l'intero, dei debitori esecutati;

- Catasto **Terreni**, Foglio **33**, Particella **110**, qualità ente urbano, superficie catastale are 6 ca 40 (mq 640), di proprietà, per l'intero, dei debitori esecutati;

- Catasto **Terreni**, Foglio **33**, Particella **111**, qualità prato, classe 3, superficie 1.820mq, r.d. € 3,29, r.a. € 3,76, di proprietà, per l'intero, dei debitori esecutati;

Consistenza: il lotto si compone di :

-un fabbricato a destinazione residenziale, libero su tre lati e in aderenza ad altra unità immobiliare appartenente allo stesso complesso denominato Cascina Piacenza, su due piani fuori terra, oltre una cantina semi-interrata e ad un sottotetto non abitabile,

-un rustico indipendente ad un solo piano sullo stesso terreno di pertinenza,

-un terreno agricolo adiacente di 1820 mq (con strada di accesso al fabbricato).

Superficie complessiva della casa d'abitazione con cortile e rustico (superficie reale lorda) di circa mq 407,00.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale del 1996 si rileva:

- nella casa d'abitazione l'accesso alla cantina risulta interrotto ed al piano terreno è stata inserita una scala a chiocciola per raggiungere il primo piano; al primo piano è stata aggiunta una porta a dividere il corridoio in due parti, è stata demolita una porzione della tramezza di divisione tra la cucina e la camera adiacente ed è stata aggiunta una tramezza per disimpegnare la scala che sale nel sottotetto rispetto alla camera da letto; una scala conduce ad un sottotetto non riportato nella scheda catastale; il porticato sottostante il terrazzo

è stato chiuso su tre lati con serramenti a guisa di loggia/serra;

- nel locale di sgombero/rustico un piccolo soppalco in legno servito da una scala a pioli in ferro semplicemente appoggiata.

Regolarizzabili mediante: presentazione a Catasto di variazione catastale, previa verifica di ammissibilità alla sanatoria delle opere difformi

Descrizione delle opere da sanare: si tratta prevalentemente di opere interne la cui modifica non dovrebbe comportare variazioni della rendita. Tuttavia, poiché l'immobile dovrà essere sottoposto a procedura di ammissibilità alla sanatoria si stima comunque un costo per la variazione catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Variazione catastale con Docfa compresi diritti e spese: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: per la regolarizzazione catastale mediante presentazione di Variazione con elaborazione Docfa e stesura scheda catastale si stima un costo per spese tecniche di € 800.

Conformità edilizia: sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto alle planimetrie reperite con accesso agli atti c/o il Comune di Nizza M.to; in particolare si rileva:

- nella casa d'abitazione è stata inserita una scala prefabbricata a chiocciola in legno per raggiungere il primo piano, il solaio pertanto risulta forato in un angolo della camera con accesso al porticato;

- il porticato risulta chiuso su tre lati con infissi in ferro e vetro privi di requisiti termoisolanti, a guisa di loggia/serra;

- al primo piano è stata aggiunta una porta a dividere il corridoio in due parti, ed una è stata invece tamponata; è stata demolita una porzione della tramezza di divisione tra la cucina e la camera adiacente per formare un bancone in muratura ed è stata aggiunta una tramezza (in legno o cartongesso) per disimpegnare la scala che sale nel sottotetto rispetto alla camera da letto;

- una scala rivestita in legno conduce ad un sottotetto sicuramente esistente (la linea di colmo risulta allineata con quella dei fabbricati in aderenza), ma non riportato nella scheda catastale;

- nel locale di sgombero/rustico un piccolo soppalco in legno servito da una scala a pioli in ferro semplicemente appoggiata.

Regolarizzabili mediante: verifica di ammissibilità alla sanatoria delle opere difformi per la casa e demolizione del soppalco

Descrizione delle opere da sanare:

- opere interne di costruzione e/o demolizione tramezze e solaio per inserimento di scala prefabbricata

- chiusura del porticato con serramenti fissi

- costruzione di soppalco precario nel rustico/sgombero

Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria: € 2.000,00

Verifica dei requisiti ai sensi ex legge 10/91: € 800,00

Sanzione per opere già eseguite: € 1.000,00

SCIA per agibilità completa delle dichiarazioni di legge previa Variazione catastale: € 1.200,00

Demolizione soppalco precario nel rustico: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: la procedura di ammissibilità alla sanatoria, salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico, è da verificarsi puntualmente a cura dell'acquirente in

ordine agli abusi edilizi riscontrati. In questa sede si prevede la necessità di ricorrere alla procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 modificato dal D. Lgs n. 301/02.

I costi indicati per la regolarizzazione e per la sanzione sono puramente indicativi, stimati sull'esperienza del sottoscritto e da verificare con l'Ufficio Tecnico-Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Nizza Monferrato, contestualmente all'accertamento.

Valore complessivo dell'immobile: € 140.820,00 come originariamente stimato dall'Esperto (tenuto conto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale).

Stato e titolo di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore.

Custode: Avv. Luca Lamborizio (tel. 0131.1850173 – cell. 328.2145500)

al **PREZZO BASE** di € **46.500,00** così come determinato a seguito di precedenti ribassi; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.875,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **10 MAGGIO 2024, ore 14,30** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza fissata e nei giorni e negli orari di apertura dello Studio così indicati: lun-ven 9,00-12,00 e 15,00-18,00, possibilmente previo appuntamento;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (in bollo da € 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza fissata, presso lo studio del delegato sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - 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 a “Avv. Luca Lamborizio - Es. Imm. 216/21 R.G.E. - Trib. Alessandria”** 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;
- 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, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile

oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario.

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.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** – **www.astalegale.net** – **www.astegiudiziarie.it** – **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** – **www.casa.it** – **www.idealista.it**.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra (tel. 0131.1850173 - fax 0131.1821398 - PEC avvlucalamborizio@puntopec.it – email luca.lamborizio@gmail.com) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni.

Gli esperimenti di vendita si terranno presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Luca Lamborizio, sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra.

Alessandria, 19 gennaio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Lamborizio