

Avv. Rita Gualco
Corso Crimea, 47 15121 Alessandria
tel. 0131444137 - fax 0131236263
Cell. 3477845424
e_mail: avvritagualco@gmail.com
p.e.c.: avvritagualco@puntopec.it

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco



Es. Imm. n. 40/2020

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta **Avv. Rita Gualco** nominata Delegato alla Vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco con provvedimento datato 20/04/2021;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 40/2020 R.G. Es. Imm. Costituente il LOTTO 1;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO 1

Nel **Comune di Bosco Marengo (AL)** - Fr. Quattro Cascine - Strada Cascinotti n. 22, ristorante dislocato al piano terra, composto da una sala bar, una sala ristorante, una cucina, un disimpegno, uno spogliatoio, 3 bagni, 2 porticati, un sedime di pertinenza per una superficie complessiva di circa 2700 mq., con tre terreni adiacenti formanti un unico corpo di mq. 8470.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Marengo (AL):
foglio 21, particella 121, subalterno 4, indirizzo strada Cascinotti n. 22, piano Terra, comune BOSCO MARENGO, categoria C/1, classe 2, consistenza 131, superficie catastale 546 mq., rendita € 1495,19;

Catasto Terreni del Comune di Bosco Marengo (AL):

-sezione censuaria BOSCO MARENGO - foglio 21, particella 93, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 2190 mq., reddito dominicale: € 5,66, reddito agrario: € 5,09,

-sezione censuaria BOSCO MARENGO - foglio 21, particella 152, quali-

tà SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1600 mq., reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 3,72,

-sezione censuaria BOSCO MARENCO - foglio 21, particella 154, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 4680 mq., reddito dominicale: € 48,34, reddito agrario: € 38,67.

Dati Urbanistici

L'esperto stimatore nominato ha riscontrato le seguenti irregolarità: sono presenti due fabbricati accessori ad uso ripostiglio/sgombero, uno presente sul sedime di pertinenza del sub.4 di superficie di mq. 13 circa e l'altro presente sulla particella 154 di superficie di mq. 16 circa, regolizzabili mediante demolizione per oneri totali di circa € 10.000,00.

Titolo di occupazione

Il ristorante e il sedime di pertinenza sono liberi.

PREZZO BASE: € 37.337,00;

SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 28.002,75**);

Rilancio minimo nella misura di € 500,00

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dal Geom. Massimo Mortara, esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, nella perizia depositata in data 11 marzo 2021 e consultabile dall'offerente/partecipante sul sito internet infra indicati che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Custode Giudiziario:

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE: **AVV. RITA GUALCO**, da contattare per visionare l'immobile.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **9 maggio 2024 ore 15,30** che si terrà in Alessandria (AL) - Corso Crimea n. 47 - 5° piano - presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato alla Vendita Avv. Rita Gualco

DETERMINA

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

- 1) le offerte segrete di acquisto, redatte in carta legale in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente presso lo studio del Professionista Delegato alle Vendite Avv. Rita Gualco in Alessandria - Corso Crimea n. 47 dal lunedì al venerdì dalle ore 15,00 alle 19,00 ad eccezione del giorno antecedente allorquando si riceveranno anche la mattina dalle ore 9,00 alle ore 12,00. 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 del saldo prezzo e delle spese di trasferimento se si intende versare entro un termine inferiore ai 120 giorni di cui al punto 6), 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 ESEC. IMMOBILIARE N. R.G. 40/2020 - Avv. Gualco Rita** 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 e un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione a titolo di presumibili spese di vendita (o altra cifra che verrà conteggiata dal Professionista Delegato alla Vendita al momento dell'aggiudicazione) dovranno essere versati entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate dal delegato, 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 nell'offerta stessa, 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 procedu-

ra, 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 potranno essere assunte presso il professionista delegato **Avv. Rita Gualco presso il suo Studio in Alessandria (15121 - AL) - Corso Crimea 47 (tel. 0131444137 - cell. 3477845424 - fax 0131236263 - avvritagualco@gmail.com)** o sui siti internet, **www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it e - https://portalevenditepubbliche.giustizia.it** - ove sarà altresì possibile esaminare la perizia.

Alessandria, 9/01/2024

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Rita Gualco

