

G.E. E. BIANCO ES. imm. n. 212/2022

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta avv. Pamela Sandri, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 18/05/2023 dott.ssa Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 212/2022 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, proprietà 1/1, così descritto:

Comune di Nizza Monferrato, via San Carlo n. 36, censito al foglio 17, particella 354, subalterno 149, scala D, piano 1° (secondo fuori terra), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € Euro 171,98.

L'immobile sito nel condominio denominato "CONDOMINIO ROMA", posto al piano primo, secondo fuori terra, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, cantina e terrazzo; (il proprietario ha dichiarato che il ripostiglio è stato chiuso con parete in cartongesso e quindi al momento del sopralluogo non era accessibile).

Il CTU dà atto che confrontando la planimetria di progetto, rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Nizza Monferrato e quella catastale, si è potuto constatare che la destinazione d'uso non coincide. Urbanisticamente l'immobile è adibito ad ufficio con i relativi vani accessori quali archivio, sala di attesa, mentre catastalmente la destinazione d'uso è abitazione. Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è rilevata una incongruenza tra l'altezza utile reale e quella indicata sulle planimetrie catastali che risulta errata. Essendo l'altezza utile dei locali principali inferiore a metri 2,70, l'immobile non può essere adibito né ad abitazione né ad ufficio poiché non rispetta i requisiti igienico sanitari indicati nel d.m. sanità 05 luglio 1975; soltanto il bagno ed il disimpegno rispettano i requisiti igienico sanitari.

Il CTU dà atto, quanto alla conformità catastale che:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: effettuando sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti, con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità: - mancata rappresentazione della porta di che collega la cantina con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto; - errata indicazione dell'altezza utile dell'unità immobiliare, sulla planimetria catastale è indicata l'altezza di metri 2,80 ma allo stato attuale l'altezza utile misurata al momento del sopralluogo risulta essere variabile da metri 2,57, 2,53 e 2,33; - mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. Si precisa che essendo l'altezza utile dei locali principali inferiore a metri 2,70, l'immobile non può essere adibito ad abitazione, come indicato sulle planimetrie catastali, poiché non rispetta i requisiti igienico sanitari indicati nel d.m. sanità 05 luglio 1975; soltanto il bagno ed il disimpegno rispettano i requisiti igienico sanitari poiché questi locali possono avere altezza utile di metri 2,40. L'unità immobiliare dovrebbe essere censita al catasto con la categoria C/2, previa pratica urbanistica di cambio di destinazione d'uso. La planimetria catastale può essere aggiornata mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle entrate Ufficio Territorio.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale Descrizione delle opere da sanare: - rappresentazione della porta che mette in comunicazione la cantina con l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto (sub. 5); - correzione dell'indicazione esatta dell'altezza dell'immobile; - rappresentazione grafica del muro di separazione del box doccia e della "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. - cambio della destinazione d'uso da A/3 a C/2 o similari. Redazione e presentazione pratica di variazione catastale DOCFA: € 600,00 Spese catastali: € 100,00 cassa geometri 5% su €. 600,00: € 30,00 IVA 22% su €. 630,00: € 138,60 Oneri Totali: € 868,60 Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, all'IVA e alle spese catastali possono subire variazioni in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione della pratica Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Il CTU dà atto, quanto alla conformità edilizia che:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nizza Monferrato, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità: - L'attuale cantina urbanisticamente è indicata come box auto; - non vi è la porta che collega la cantina con i vani principali oggetto di Esecuzione Immobiliare; - mancata indicazione della porta che collega la cantina a tale porta di accesso nel locale cantina che mette in comunicazione diretta questo locale con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto; - nella planimetria rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Nizza Monferrato i locali hanno le seguenti destinazioni: ufficio, attesa, archivio, disimpegno, bagno e box auto. E' stato verificato che l'altezza utile interna dell'immobile è variabile fra metri 2,57, 2,53 e 2,33. Queste altezze non rispettano quanto stabilito dal d.m. del 05/07/1975 che stabilisce i requisiti igienico sanitario per i locali abitabili. Questi devono avere altezza utile interna di metri 2,70, ridotta a metri 2,40 per bagni, corridoio e ripostigli. - mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. Sarebbe opportuno presentare una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da "Ufficio" a magazzino/deposito e da box auto a cantina. Soltanto il bagno, che ha altezza utile interna di metri 2,48 circa, rispetta i requisiti richiesti dalla normativa. Regolarizzabili mediante la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: - mancata rappresentazione della porta di accesso nel locale cantina che mette in comunicazione diretta questo locale con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto; - indicazione delle altezze corrette dei singoli locali; - mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. - destinazione d'uso da ufficio a magazzino/deposito e da box auto a cantina. Redazione e presentazione di permesso di costruire in sanatoria: € 1.500,00 cassa geometri 5% su €. 1500,00: € 75,00 IVA 22% su € 1575,00: € 1.921,50 Diritti comunali, bolli e sanzione: € 588,00 Oneri Totali: € 4.084,50 Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, iva, diritti comunali, bolli e sanzione possono subire variazioni in base alla normativa in vigore al momento

della presentazione della pratica. Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Si richiama integralmente la perizia della geom. Alessandra Piccardi in data 16/2/2023.

LOTTO UNICO

al **PREZZO BASE** di € 19.293,75; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 14.470,32).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **21 MAGGIO 2024 ALLE ORE 9,15** presso la Sala del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Alessandria, al piano rialzato del Tribunale di Alessandria in corso Crimea n.81;

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Pamela Sandri in Alessandria c.so Cavallotti n. 68, 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 giovedì dalle ore 15,30 alle ore 19,00.

CUSTODE: avv. Pamela Sandri, con studio in corso Cavallotti n.68, tel:0131/252526, fax 0131/236221, e-mail: avv.pamelasandri@libero.it

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. Pamela Sandri, in Alessandria, corso Cavallotti n.68. 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 al professionista delegato avv. Pamela Sandri, ES. IMM. 212/2022**; 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 accompagna 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, 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 es-

nero 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 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

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Pamela Sandri con studio in Alessandria, c.so Cavallotti n. 68, al seguente numero telefonico 0131/252526.

Alessandria, lì 6/02/2024

Il Professionista Delegato

avv. Pamela Sandri