



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 211/2022

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA

DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Gerarda Tessitore, nominata dapprima Custode Giudiziario, poi Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Stefano Demontis in data 7/03/2023;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 211/2022 Rg. Es. Imm. e s.m.i. del 29/11/2023;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO N. 1

Immobili siti in Valenza (AL), Strada per Solero n. 39

DESCRIZIONE: proprietà 1/1. Il lotto è composto da un'unità immobiliare adibita ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia.

In particolare, l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso con fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli. Il complesso è costituito da n. 2 fabbricati liberi su quattro lati (più uno di altra proprietà non facente parte della presente esecuzione immobiliare) con destinazione residenziale/turistico-ricettiva (sub.9), locale deposito attrezzi e legnaia (sub.8) e lotti di terreno adiacenti con destinazione di colture arboree e frutteto, il tutto facente un unico corpo e recintato in

tutto il suo perimetro. Sono altresì compresi nel complesso n. 2 pozzi, uno dei quali ad uso domestico. I fabbricati, unitamente a tutto il sedime circostante, ad oggi rappresentano un'unica attività e hanno destinazione “Bed and Breakfast” con n. 3 camere (unità abitative) con accesso indipendente destinate all'affitto. I due fabbricati oggetto di esecuzione insistono sul mappale 344, il quale terreno di sedime e pertinenze è di mq. 3.780,00 catastali, di cui mq. 458,00 circa di sedime (subb.8 e 9) e mq. 3.322,00 circa di cortile e viabilità interna dello stesso mappale sul quale è presente anche un pozzo. Il perito precisa che dalla cartografia catastale si chiarisce che la stessa particella 344 risulta circoscritta da altri lotti di terreno adiacenti ed in particolare, sul mappale n.337, è costituita una servitù di passaggio che dalla pubblica Via giunge alle unità immobiliari oggetto di relazione peritale.

Il perito segnala che all'interno della proprietà sono presenti un fabbricato censito al Foglio n. 31 Particella 4 e n. 2 terreni (Foglio 31 Particelle n. 339 e 343) che non sono pignorati nella presente procedura e quindi non sono ricompresi nella presente vendita in quanto appartenenti ad altri soggetti. Questa proprietà tuttavia non è delimitata internamente e ha una servitù attiva di passaggio sulla particella n. 337.

Nel dettaglio **il fabbricato principale** è elevato su tre piani f.t.: al piano terreno e distintamente la superficie abitabile, attualmente è diviso in due zone di cui, in una è presente una cosiddetta zona comune con un ingresso su soggiorno, un altro soggiorno con cucina, una zona privata legata all'attività con un bagno, una lavanderia, una stireria ed un disimpegno, oltre ad ampio deposito avente doppio accesso dall'esterno e accesso comunicante con la cucina. L'altra zona è rappresentata da una camera oggetto di affitto. La superficie commerciale di tutta la zona abitabile a piano terra è pari a 215,00 mq circa. Inoltre è presente un locale deposito di superficie commerciale pari a 68,50 mq circa, un locale tecnico di superficie commerciale pari a 15,50 mq circa, un portico di superficie commerciale pari a 54,50 mq circa ed un vano scala esterno a cielo coperto, a servizio del piano superiore, di superficie commerciale pari a 25,50 mq circa. Al piano primo, specificatamente alla zona abitabile, questa è di superficie commerciale pari a mq. 118,00 circa e sono presenti: un ingresso su disimpegno, due camere di cui una con angolo cottura e scala di collegamento

con il piano superiore e due bagni collegati ad una unica camera. È presente inoltre un ampio portico di superficie commerciale pari a 180,00 mq circa ed un balcone coperto di superficie commerciale pari a 14,00 mq circa.

Al piano secondo, la mansarda è di superficie commerciale totale pari a mq. 118,00 circa di cui solo 25,00 mq abitabili. Attualmente tutto il piano è adibito a camera con un bagno ed un balcone coperto di circa 3,50 mq di superficie commerciale. La superficie abitabile rispetto a quella non abitabile per legge non è delimitata ma al piano mansardato/sottotetto è presente un unico ampio locale oltre alla delimitazione del bagno.

Il fabbricato secondario è a destinazione per metà a deposito attrezzi e per metà a legnaia ed in quest'ultima sono presenti due ripostigli.

Il terreno di cui al mappale 337 circoscrive al suo interno il complesso sopra descritto e risulta di superficie catastale pari a 30.810,00 mq prevalentemente pianeggianti con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti. Il mappale confina, a nord ed a nord ovest, con la Pubblica Strada per Solero, al civico 39 dove vi è l'accesso principale al complesso e con una strada sterrata vicinale (dalla Strada per Solero) dove vi è un accesso secondario. Questi due accessi, da rogito e rappresentazione in mappa catastale, risultano essere anche due servitù di passaggio poiché, attraversando il terreno si giunge: dall'accesso principale alle unità oggetto di relazione peritale e dall'accesso secondario all'unità e terreno di altra proprietà. Il perito precisa ancora, come già più sopra esposto, che all'interno della proprietà circoscritta sono presenti una unità immobiliare nonché terreni che sono di proprietà differenti e non sono ricompresi nella presente vendita; tuttavia questi terreni e il fabbricato non hanno una delimitazione fisica.

Il terreno di cui al mappale 342 risulta di superficie catastale pari a 110,00 mq, ed è un piccolo appezzamento triangolare entro il complesso sopra descritto, confinante in parte con la stessa proprietà ed in parte con altra proprietà, con inclinazione verso sud e con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

Il terreno di cui al mappale 332 risulta di superficie catastale pari a 20,00 mq, ed è un piccolo appezzamento quadrilatero entro il complesso sopra descritto,

confinante in parte con la stessa proprietà ed in parte con altra proprietà, con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

Il terreno di cui al mappale 333 risulta di superficie catastale pari a 7.720,00 mq, ed è un appezzamento trapezoidale entro il complesso sopra descritto, confinante da un lato con la stessa proprietà, con due lati altre proprietà ed un altro lato con la pubblica Strada Frescondino, sul quale vi è un accesso direttamente dalla stessa. Il mappale presenta caratteristiche morfologiche diverse dagli altri, in quanto risulta collinare, esposto totalmente verso sud e con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti. Sul terreno è presente inoltre uno dei due pozzi, ad uso domestico.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 18/05/2016 n. 5350 serie 1T, trascritto ad Alessandria in data 18/05/2016 Registro Generale n. 2970 e Registro Particolare n. 2090, pertanto in data anteriore al pignoramento, per la durata di anni trenta dal 17/05/2016 rinnovabile tacitamente per la medesima durata.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati, sezione urbana VAL, come segue:

- **foglio 31, particella 344, subalterno 9**, indirizzo Strada Per Solero, 39, Comune VALENZA, categoria D/10, rendita € 6.840,00;
- **foglio 31, particella 344, subalterno 8**, indirizzo Strada Per Solero, 39, Comune VALENZA, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie 75 mq, rendita € 221,56

Al catasto terreni:

- sezione censuaria VALENZA, **foglio 31, particella 337**, qualità SEMIN - ARBOR, classe 2, superficie catastale 30.810 mq, reddito dominicale: € 381,89, reddito agrario: € 270,50;
- sezione censuaria VALENZA, **foglio 31, particella 342**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,65;
- sezione censuaria VALENZA, **foglio 31, particella 332**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,12;

- sezione censuaria VALENZA, **foglio 31, particella 333**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7720 mq, reddito dominicale: € 47,84, reddito agrario: € 45,85.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale, con le precisazioni di seguito indicate.

Quanto al fabbricato principale, all'atto del sopralluogo peritale, la destinazione d'uso nel complesso risultava rispettata e le planimetrie corrispondenti alla destinazione dei luoghi. Il perito precisa che sono tuttavia presenti leggere modifiche di destinazione d'uso di qualche stanza (ad esempio al piano terra, in uno dei due soggiorni è stata creata una cucina ed al posto della cucina il vano è destinato a stireria) ma ciò non influisce sulla regolarità catastale che il perito certifica. Al piano secondo (sottotetto), non sono presenti tramezze e/o altre delimitazioni fisiche che certifichino la superficie con altezza interna maggiore di 1,50 ml ma l'ambiente risulta essere tutto libero. Anche questo tuttavia a parere del perito non è pregiudizievole per la regolarità catastale dell'unità immobiliare.

Quanto al fabbricato secondario, all'atto del sopralluogo peritale, la destinazione d'uso risultava rispettata e risultava tutto conforme così come rappresentato nelle planimetrie catastali. Il perito precisa che nella planimetria catastale è presente tuttavia un fabbricato che non fa parte dello stesso subalterno ma con la dicitura "stessa ditta" in quanto insistente sulla porzione di terreno rappresentata dalla planimetria catastale. Il fabbricato, che è rappresentato ma non fa parte del Sub. 8, ad oggi non esiste più ma non è stata sostituita la planimetria catastale del Subalterno 8 che è datata 31/01/2006.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia riconfermando quanto sopra riferito relativamente alla conformità catastale, ovvero che all'atto del sopralluogo peritale effettuato la destinazione d'uso nel complesso è rispettata e le planimetrie corrispondono alla destinazione dei luoghi e alle pratiche edilizie depositate in Comune. Il perito precisa tuttavia che sono presenti leggere modifiche di destinazione d'uso di qualche stanza, per esempio al piano terra, in uno dei due soggiorni è stata creata una cucina ed al posto della cucina il vano è destinato a stireria, ma tutto ciò non influisce sulla regolarità catastale che il perito certifica. Al piano secondo (sottotetto), non so-

no presenti tramezze e/o altre delimitazioni fisiche che certifichino la superficie con altezza interna maggiore di 1,50 ml ma l'ambiente risulta essere tutto libero. Anche questo tuttavia non è pregiudizievole, a parere del perito, per la regolarità catastale dell'unità immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito, con le precisazioni di cui alla perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: si segnala che risultano trascritte le servitù di seguito indicate. In data 02/08/2002 ai nn. 6344/4238 e ai nn. 6345/4239 nonché ai nn. 6346/4240 ed in data 30/04/2008 ai nn. 4034/2268.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui riportato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Ing. Alessandro Caruso, allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **214.500,00** (Euro duecentoquattordicimilacinquecento/00) per il lotto 1; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 160.875,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **21 maggio 2024 ore 15.30** che si terrà in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00 ;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ABILIO s.p.a., tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della

vendita, www.venditegiudiziarieitalia.it) da compilare seguendo le relative istruzioni;

- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione ; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015;

- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec [**gerarda.tessitore@pec.it**](mailto:gerarda.tessitore@pec.it);
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Tribunale di Alessandria** c/o E.I. 211/2022 dott.ssa Gerarda Tessitore (coordinate **IBAN IT53 M060 8510 4000 0000 0029 666**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
- Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- Verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
 - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato;
 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 17) la gara avrà la seguente durata:
- la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);
 - qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) 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);

- 19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che 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 delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che 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 con le medesime modalità previste per la cauzione; 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;
- 20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d’asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuto dall’assegnatario;
- fissare all’assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all’esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

23) alla vendita senza incanto non è applicabile l’art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l’emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell’art. 586 c.p.c.;

24) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 leg-

ge 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 D.M. 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 con spese a carico della procedura, salvo esonero. Ogni onere fiscale e tributario 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 contattando il professionista delegato Dott.ssa Gerarda Tessitore, cell. +39 3332743542, indirizzo email: gerarda.tessitore@gmail.com o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 31 gennaio 2024

Il Professionista Delegato
(dott.ssa. Gerarda Tessitore)

