



**G.E. Dott.ssa Roberta Brera**

**Es. Imm. n. 122/2022**

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Custode Giudiziario e 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. Corrado Croci in data 20/10/2022; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 122/2022 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

del compendio immobiliare così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Immobili in Comune di Alessandria, Via Cesare Battisti n. 23**

DESCRIZIONE: l'immobile oggetto di pignoramento è parte di un programma pubblico/privato di edificazione denominato "contratti di quartiere 2 - AL.VIA (Alessandria villaggio integrato con l'ambiente) unito al programma europeo denominato "concerto AL Piano", intervento finanziato appunto dalla comunità Europea, dalla Regione Piemonte e dallo Stato per la realizzazione di abitazioni sostenibili sia dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente che dal punto di vista dell'economicità di gestione.

Il programma prevedeva e prevede la costruzione di più palazzine da destinare a residenza per famiglie a reddito basso.

Alcuni di questi immobili erano programmati per la realizzazione diretta da parte dell'operatore pubblico e destinate alla assegnazione (ATC), altri invece per la realizzazione da parte di ditte private e la successiva locazione degli alloggi così costruiti a prezzi calmierati a famiglie dotate di requisiti di reddito ben precisi.

**La palazzina oggetto di pignoramento (Casa microclimatica lotto 2B) appartiene a quest'ultima categoria, quindi ad oggi risulta vincolata alla locazione permanente degli alloggi una volta conclusi.**

La parte pignorata è costituita dall'insieme di 15 alloggi afferenti un corpo scala dei due che costituiscono la stecca lato nord-est del complesso immobiliare. Questo infatti è costituito da due edifici paralleli collegati tra loro per mezzo di una serra bioclimatica costituita da struttura portante metallica e tamponamenti in vetro. Di fatto la serra unisce quelli che sono altrimenti due edifici gemelli speculari ma del tutto indipendenti tra loro. Ognuno dei due palazzi è dotato di due corpi scala con ascensore ed è munito di garage interrati con accesso mediante rampa carraia ubicata sul fondo del cortile comune dello stabile.

**La parte pignorata del complesso è la porzione pari alla metà della stecca lato nord est del complesso corrispondente quindi, come detto, ad un totale di 15 alloggi distribuiti su cinque piani fuori terra comprendendo i rispettivi garage posti al piano interrato.**

Lo stato degli impianti e delle finiture. Il perito segnala che gli appartamenti apparivano in avanzato stato di completamento ma mancanti comunque di alcuni elementi essenziali per poterli definire completi.

In primo luogo in nessuno degli alloggi l'impianto elettrico era stato completato. Esso si trovava in diverse fasi di completamento a seconda dei piani del palazzo.

Nel dettaglio si rimanda alla relazione del perito della procedura CTU arch. Fabio Gregorini allegata all'avviso di vendita. Ad ogni modo, riassumendo:

- per quanto riguarda gli alloggi: gli impianti elettrici risultavano essere sommariamente completi soltanto al piano terra, con riferimento agli alloggi dall'1 al 3. Presentavano parimenti sanitari montati solo gli alloggi al piano terra, sempre quelli dal 1 al 3. Per quanto riguarda la ventilazione meccanica controllata le tubature risultavano parzialmente installate soltanto negli alloggi 4 5 e 6 del piano primo mentre per tutti gli altri alloggi risultavano assenti. Le macchine erano assenti ovunque. Le porte interne risultavano presenti solo negli alloggi 1 2 3. Per tutti gli altri alloggi risultavano mancanti le porte interne i sanitari e relativa rubinetteria i radiatori le macchine di ventilazione meccanica controllata

l'impianto elettrico e le ringhiere dei balconi queste ultime mancanti in tutti gli alloggi a tutti i piani. In tutti gli alloggi mancavano anche i termosifoni e le finiture della parte di corridoio dove è prevista l'installazione della ventilazione meccanica (che come abbiamo visto non è stata installata) dove quindi si trova la struttura della casa lasciata al grezzo priva di intonaco perché essa avrebbe dovuto essere, e dovrà essere in futuro, coperta con un rivestimento in cartongesso. Risultavano inoltre mancanti a livello del garage le porte basculanti dei vari box auto.

- Per quanto riguarda le parti comuni: l'impianto elettrico del piano autorimesse risultava essere stato completato probabilmente dalla confinante cooperativa al fine di poter utilizzare l'autorimessa stessa a favore dei propri utenti. Rispetto al progetto depositato in comune ed approvato risultavano mancanti i rivestimenti dei marciapiedi esterni, gli allacciamenti dell'impianto termico al teleriscaldamento di quartiere la cui centrale è ubicata non molto distante sull'altro lato della strada ed inoltre i pannelli solari e fotovoltaici che avrebbero dovuto essere installati a livello delle coperture ma che ad una ispezione svolta sul tetto risultavano assenti. A questo livello delle coperture erano inoltre presenti alcuni difetti che causano abbondanti infiltrazioni idriche nell'alloggio numero 13. In ultimo si notava che anche l'alloggio 14 presentava un tentativo di scasso in corrispondenza della serratura del portoncino blindato.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero da persone.

**DATI CATASTALI:**

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

- foglio 120, particella 1258, indirizzo via Cesare Battisti, 23, comune Alessandria, categoria F/6.

**VINCOLI:** il perito segnala in particolare il vincolo derivante dalla convenzione urbanistica a favore del Comune di Alessandria atto a rogito notaio Lorenzo Patria di Alessandria rep. 15381/8801 trascritto ad Alessandria in data 05/08/2010 registro generale n. 6508 e registro particolare n. 4186, che regola in maniera stringente le condizioni che garantiscono il possesso dei beni

staggiti in quanto gli stessi sono in proprietà della debitrice eseguita in forza degli effetti di detta convenzione e del rispetto delle clausole in essa contenute. A detta trascrizione si aggiungono le ulteriori meglio indicate nell'allegata perizia, cui si rimanda: trascrizione del 5/8/2010 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 6509/4187, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5883/3922, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5884/3923, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5885/3924, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5890/3929, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5892/3931, trascrizione del 03/08/2011 ai nn. Reg. Gen/Reg. Part. 5893/3932.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** il perito della procedura non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato quanto segue.

L'immobile è in corso di costruzione ed accatastato quindi come "fabbricato in attesa di dichiarazione" cat "F/6". Nessuno dei quindici alloggi che lo costituiscono è quindi individuato singolarmente, in quanto sia l'edificio nelle sue parti comuni che i singoli alloggi che lo costituiscono non dispongono di impianti, servizi igienici ed altri elementi di finitura completi e non sono quindi terminati.

Mancano le ringhiere di tutti i terrazzi, sanitari nei bagni, impianti di riscaldamento e raffrescamento, etc etc. L'immobile è quindi correttamente accatastato in tale categoria. Una volta completato esso dovrà essere accatastato però nella maniera corretta. Tale operazione avrà un costo stimato dal perito pari a 6.700,00 euro più iva e contributi.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento di tutti i 15 nuovi alloggi.

Descrizione delle opere da sanare: passaggio dell'immobile, una volta completato, dalla categoria F/6 - fabbricato in attesa di dichiarazione alle categorie residenziali "A" nuovo accatastamento DOCFA: € 6.700,00

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** il perito della procedura non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha riscontrato quanto segue.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la convenzione sottoscritta dall'operatore oggetto di pignoramento prevedeva dei tempi di completamento che non sono stati rispettati (dovevano essere terminati entro tre anni dal rilascio del PDC del 2011) e che hanno fatto sì che il Comune di Alessandria desse

inizio in data 24/05/2021 alla procedura di messa in mora dell'operatore debitore esecutato, sotto minaccia di azione atta al recupero delle somme versate come contributi sia regionali che statali che comunitari. Il perito segnala che le irregolarità riscontrate sono regolarizzabili mediante la ripresa dei lavori, previo ottenimento di nuovo PDC/Scia Completamento lavori, stante che quello originario ad oggi risulta ormai scaduto da tempo, ripristino delle fidejussioni scadute e completamento dei lavori stessi.

Il perito segnala che in caso di reiterata continuata inottemperanza dei termini della convenzione, eventualmente anche da parte di un futuro aggiudicatario, il Comune di Alessandria dovrà provvedere al recupero, tramite esproprio, sia dell'area che dell'immobile: l'area verrà pagata lo stesso prezzo cui era stata venduta all'operatore debitore esecutato (pari a 57.028,50 €), mentre l'immobile edificato sarà pagato un importo stabilito da perizia fatta eseguire dal Comune medesimo secondo le modalità indicate in convenzione. Fatto ciò il Comune dovrà provvedere a riassegnare l'area ad altro operatore.

Il perito riporta il seguente "schema":

- importo restituito dal comune in caso della recessione delle aree + € 57.028,50;
- importo da restituire allo stato se non si continua: - € 112.500,00;
- importo da restituire alla regione se non si continua: - € 355.037,90;

Con oneri totali da restituire alle autorità in caso di inadempienza reiterata: € 410.509,40 fatte salve le sanzioni. Difatti il perito precisa che l'importo, calcolato dal comune, tra sanzioni e contributi erogati da restituire sarà molto più alto, pari a complessivi € 632.197,00 oltre agli interessi legali.

Riassumendo, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: permesso di costruire scaduto senza che i lavori siano stati completati nei termini prescritti dalla convenzione oltre che nei termini normali delle tempistiche di PDC (sempre comunque tre anni). Essendo nel frattempo cambiata, inasprendosi la normativa sul contenimento consumi energetici ed essendo scaduti i permessi, il perito presume che il nuovo PDC dovrà rispettare la nuova normativa energetica post decreto interministeriale "requisiti minimi" del 26/06/2015. Regolarizzabili mediante: presentazione di un nuovo permesso di costruire con messa a norma dell'edificio alla normativa sul risparmio energetico nel frattempo va-

riata ut supra. Descrizione delle opere da sanare: messa a norma involucro edilizio, impianto di riscaldamento, ricalcolo fotovoltaico, redazione nuova relazione sul contenimento consumi energetici ed esecuzione degli opportuni aggiornamenti alle coibentazioni ed alle parti impiantistiche dell'edificio a seguito delle mutate disposizioni legislative ad oggi più restrittive di quelle a suo tempo progettate.

Stima onorari per nuovo pdc/variante/scia completamento lavori: € 25.000,00

Il perito ha riscontrato inoltre le seguenti irregolarità: mancanza agibilità, conseguente al generale stato di incompiutezza già più volte ricordato, regolarizzabili mediante richiesta agibilità a fine lavori con oneri stimati per nuova pratica agibilità in € 3.500,00.

Il perito riporta che i lavori sono stati sospesi in un momento imprecisato tra il 2015 - anno di erogazione degli ultimi contributi statali, regionali ed europei - e l'anno 2020, senza che siano stati ripresi. L'immobile risulta incompiuto, privo di agibilità ed il permesso di costruire risulta scaduto. Il perito evidenzia che questo è un ulteriore problema, poiché essendo cambiate nel frattempo le normative, soprattutto quelle sul contenimento dei consumi energetici, per ottenere un nuovo permesso per completamento lavori sarà necessario rivedere e probabilmente aggiornare sia tutta la parte relativa all'isolamento dell'involucro dello stabile che quella riguardante il consumo dell'impianto di riscaldamento.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** il perito segnala che l'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a convenzione. L'area è normata da convenzione del 05/08/2010 rep 15381/8801 rogante notaio Patria - registrata all'Agenzia delle Entrate n. 4377 serie 1 T e dalla successiva modifica rep 15942, racc 9253 rogante notar Patria - registrata all'Agenzia delle Entrate n° 4532 serie 1 T.

In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento è parte di un programma pubblico/privato di edificazione denominato "contratti di quartiere 2 - AL.VIA (Alessandria villaggio integrato con l'ambiente)" unito al programma europeo denominato "concerto AL Piano", intervento finanziato dalla comunità Europea, dalla Regione Piemonte e dallo Stato per la realizzazione di abitazioni sostenibili sia dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente che dal punto di vista dell'economicità di gestione. Il programma prevedeva e prevede la costruzione

di più palazzine da destinare a residenza per famiglie a reddito basso. Alcuni di questi immobili erano programmati per la realizzazione diretta da parte dell'operatore pubblico e destinate alla assegnazione (ATC), altri invece per la realizzazione da parte di ditte private e la successiva locazione degli alloggi così costruiti a prezzi calmierati a famiglie dotate di requisiti di reddito ben precisi. La palazzina oggetto di pignoramento (Casa microclimatica lotto 2B) appartiene a quest'ultima categoria, quindi ad oggi risulta vincolata alla locazione permanente degli alloggi una volta conclusi.

Qualora, per qualsiasi motivo, non si dovesse dare luogo alle opere previste in uno o più dei lotti di intervento sopra indicati, gli operatori esecutivi si sono impegnati, sottoscrivendo la convenzione, ognuno per la quota parte di competenza, a provvedere, su richiesta scritta del Comune, alla retrocessione al Comune stesso del terreno acquisito, al medesimo prezzo pagato per ciascuno dei lotti. Le eventuali opere parzialmente o totalmente realizzate, ricadenti nel terreno oggetto di retrocessione, dovranno essere quantificate separatamente rispetto al costo dell'area, con apposita stima, da redigersi da parte del Comune, al momento dell'esercizio del diritto di retrocessione. Inoltre risulta vigente il vincolo, una volta completati gli alloggi oggetto di pignoramento, alla locazione permanente degli stessi a prezzi calmierati e parametrati a quanto disposto in convenzione rep. 15381/8801. Inoltre la sostituzione dell'operatore attualmente pignorato con altro eventualmente aggiudicatario dell'asta dovrà essere assoggettata, secondo quanto esposto dai competenti Uffici del Comune di Alessandria, all'approvazione del consiglio Comunale della Città e della Regione Piemonte. Le fideiussioni prestate dall'operatore soggetto pignorato, a garanzia dell'importo totale di € 311.118,76, ad oggi sono scadute e dovranno essere rinnovate per poter procedere nel completamento della palazzina oggetto di esecuzione.

Dovrà pertanto essere richiamata in toto la vigente convenzione riassumendone tutti gli obblighi scaturenti, anche di natura economica, tra cui il necessario rinnovo delle fideiussioni che devono essere prestate secondo quanto prescritto dalla convenzione, garantendo un importo pari a € 311.118,76. Dovrà essere concordato con il competente Ufficio del Comune di Alessandria il subentro del nuovo operatore a quello esecutato con le modalità riportate in convenzione

e concordata la continuazione dell'intervento e la continuità della convenzione che consente l'esecuzione delle opere anche se non sono stati ad oggi rispettati i termini di consegna che a suo tempo erano stati stabiliti.

Il perito segnala quindi che l'immobile è stato regolarmente edificato secondo i permessi e le prescrizioni di cui alla convenzione citata (PDC n 560/2011 del 28/12/2011 e Denuncia di Inizio Attività n.1631028 del 22/12/2016) fino al fermo lavori ed alla scadenza dei termini di completamento prescritti dalla convenzione medesima; l'immobile è assoggettato alla penale prevista dalla convenzione stessa, la quale comporta la sospensione dell'erogazione della restante parte dei contributi comunitari/statali e regionali, avendo inoltre la facoltà (non ancora attuata alla data della perizia ma con procedura iniziata -con nota prot.n.61736 del 16/07/2021, infatti, il Comune di Alessandria ha chiesto alla debitrice esecutata di adempiere agli impegni assunti con la predetta convenzione, dando 10 gg di tempo per adempiere, trascorsi i quali si sarebbe iniziato un iter di accertamento ) di far valere l'obbligo di restituzione da parte dei percettori o loro aventi causa di tutti gli importi fino ad ora percepiti a titolo di contributo, nonché di far valere il diritto di retrocessione ovvero di riottenere indietro il terreno su cui l'immobile è stato edificato al prezzo cui è stato ceduto in convenzione indicato in euro 57.028,50 e conseguentemente anche l'immobile su detto terreno nel frattempo edificato, valutato un importo stabilito tramite perizia realizzata dal Comune stesso. Tutto quanto sopra, sempre che il Comune di Alessandria non accetti, sentita la Regione Piemonte ed il Ministero competente, semplicemente il rinnovo delle fidejussioni ed il subentro del nuovo operatore aggiudicatario, e acconsenta al completamento dell'immobile seguendo il restante iter previsto in convenzione.

**Visti i sopra descritti limiti cui l'intervento è assoggettato sarà opportuno che i soggetti che vogliono partecipare all'asta, siano ben edotti degli oneri e degli obblighi cui verrebbero assoggettati in caso di vittoria, in quanto con l'acquisto del bene pignorato essi diverranno obbligati in tutto e per tutto agli impegni pregressi di cui alla convenzione.**

**Per una migliore e più ampia descrizione del lotto – anche con riferimento a quanto qui segnalato – si rinvia espressamente alla perizia di stima del**



**perito della procedura Arch. Fabio Gregorini, allegata all'avviso di vendita e qui richiamata.**

\*\*\*

al **PREZZO BASE** di € **253.500,00** (Euro duecentocinquantatremilacinquecento/00) come ridotto a seguito del precedente esperimento di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 190.125,00)**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 maggio 2024 ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun – ven dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,30 alle 18,30);

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di € 3.000,00;

\*\*\*\*

**DETERMINA**

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luca Canepa, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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 attri-

buite 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 ca-

so, 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. Luca Canepa E.I. 122/2022** 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 ga-

ra 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 aper-

to 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 nor-

mativa 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 contattando il professionista delegato e custode giudiziario, avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: [luca.canepa@studiolegalepaneri.it](mailto:luca.canepa@studiolegalepaneri.it), o sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), oltre che sui siti [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 15 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)

