

G.E. Dott. Michele Delli Paoli
LOTTI 1-2-3



ES. imm. N. 15/2021 R.G.E.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
**BANDO DI VENDITA TELEMATICO
DEL PROFESSIONISTA
DELEGATO**

La sottoscritta Avv. ALICE FALZONI, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento 4 febbraio 2022 a firma del GE dott. Stefano Demontis e del 4 dicembre 2023 a firma del GE Dott. Michele Delli Paoli

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 15/2021 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO 1

Ufficio/Studio Privato in Tortona (AL) – Strada Statale 35 BIS dei Giovi (civico 15/C)

L'immobile destinato ad uffici con area di pertinenza esterna (ente comune) è in posizione ben visibile dalla S.S. dei Giovi ed è situato al piano terreno (parzialmente rialzato) del fabbricato costruito nel 1962 con destinazione residenziale e ad uffici, successivamente ampliato e migliorato dal punto di vista energetico con un intervento di riqualificazione energetica, mediante coibentazione a cappotto con facciata ventilata, finiture in cotto o gres ceramico e sostituzione dei serramenti in legno con nuovi in alluminio. L'immobile si compone di un ingresso per l'accoglienza con zona segreteria, sul quale si affacciano tre ampi uffici ed un bagno con disimpegno, un corridoio con funzione distributiva ad altri sei (6) uffici, al secondo bagno/ripostiglio e ad una sala disegno. Quest'ultima affaccia mediante una finestra interna con serramento fisso sul capannone, al quale è collegata attraverso una semplice porta, con una scala in ferro.

La scala appartiene al sub 9 che contraddistingue il capannone definito come "lotto 4".

Gli uffici hanno impianto di riscaldamento non autonomo, ma sono dotati di impianto di condizionamento costituito da split interni collegati ad unità esterne poste sulla copertura piana.

DATI CATASTALI

foglio 57, particella 156, subalterno 2, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune di TORTONA, categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 262, rendita € 2812,11

Conformità catastale: da regolarizzare

Esistono lievi difformità distributive all'interno dell'immobile, in particolare relativamente ad un bagno e ad una porta di collegamento con l'abitazione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: posizione di alcune tramezze e di una porta tra l'ufficio e l'abitazione confinante, che nella realtà risulta chiusa.
Rilievo e Variazione catastale con DOCFA: € 1500,00
Diritti segreteria presentazione nuova planimetria a Catasto: € 50,00
Oneri Totali: € 1.550,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia: da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Alcune tramezze a delimitazione del bagno sono difformi dal progetto rinvenuto con l'accesso agli atti in Comune. Nelle tavole di progetto in luogo del bagno con ripostiglio era rappresentato un locale fotocopy con ripostiglio.
Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna ed uso di un locale difformi
presentazione di CILA in sanatoria per opere già eseguite: € 1.000,00
sanazione per sanatoria difformità: € 1.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Conformità urbanistica: si

per quanto attiene il P.R.G.C. vigente, sia per quanto riguarda il Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. Vigente - la destinazione attuale dell'immobile è conforme alle norme urbanistiche di zona ("I6" e "D1") se ne dichiara pertanto la conformità urbanistica per im otti meglio indicati in perizia.
Si ribadisce infine che, nella vendita, dovrà essere specificato che dovrà essere chiusa in maniera stabile la porta di collegamento col capannone nella sala disegno, che costituisce altro lotto, salvo diversi accordi tra i futuri proprietari dei due lotti

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è libero da persone. Sono presenti ancora solo gli arredi di società fallita ex conduttore dei locali - Fallimento n. 18 del 2021 Tribunale di Alessandria, Giudice Dr.ssa Brera Roberta - Curatore Avv. Luca Canepa di Alessandria. In ogni caso l'occupazione non è opponibile alla procedura

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € 79.000 (euro settantanovemila//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 59.250 (euro cinquantanovemiladuecentocinquanta//00))

LOTTO 2

Alloggio popolare in Tortona Strada Statale Bis dei Giovi

il Lotto 2 si divide in due Corpi :

Identificativo corpo A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI
Identificativo corpo B alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in STRADA STATALE 35 BIS DEI GIOVI

Il lotto 2 è composto dall'unione di due alloggi popolari posti al piano terreno, collegati tra loro da un varco con uno scalino, che evidenzia due diversi livelli tra le due distinte unità immobiliari. L'alloggio che ne deriva si compone pertanto di un ingresso con disbrigo cucina, un soggiorno, due camere da letto, un tinello avente accesso anche dall'esterno, un disimpegno e due bagni. Entrambe i bagni sono privi di affaccio all'esterno, ma

hanno prese d'aria sull'interno del capannone.

DATI CATASTALI

Corpo A: foglio 57, particella 156, subalterno 5, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.26, piano T – 1 - comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consi-stenza 4,5, superficie 71, rendita € 232,41

Conformità catastale: da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile individuato col sub 5 risulta comunicante attraverso una porta con il sub 6, pertanto l'alloggio è uno solo ed utilizzato come unifamiliare da un solo nucleo familiare.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: I due immobili sub 5 e sub 6 sono accorpati in un unico alloggio mediante apertura di una porta nel muro di spina.

presentazione variazione catastale con docfa - spese tecniche : € 550,00

diritti di presentazione docfa - variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 600,00

Corpo B: foglio 57, particella 156, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15, piano T, comune TORTONA, categoria A/4, classe 5, consi-stenza 2,5, superficie 27, rendita € 129,11

Conformità catastale: da regolarizzare

Si veda corpo A

conformità edilizia per corpo A e B: da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'immobile identificato come corpo A (sub 5) è direttamente comunicante con l'alloggio identificato come corpo B (sub 6) attraverso un varco libero.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di due unità immobiliari mediante semplice apertura di una porta.

presentazione SCIA in sanatoria- spese tecniche: € 600,00

diritti segreteria SCIA: € 50,00

presentazione SCIA per Agibilità spese tecniche: € 1.000,00

diritti segreteria SCIA agibilità: € 50,00

Oblazione minima per sanatoria: € 516,00

Oneri Totali: € 2.216,00

Conformità urbanistica

Si veda lotto 1

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato da persone in forza di contratto di comodato d'uso. Non opponibile alla procedura

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € 22.200,00 (euro ventiduemiladuecento//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 16.650 (euro sedicimilaseicentocinquanta//00)

LOTTO 3

Casa di civile abitazione con box auto in Tortona Strada Statale Bis dei Giovi

Il lotto 3 si divide in due corpi

Corpo A: Abitazione civile

Corpo B: autorimessa

Trattasi di abitazione civile che occupa la porzione sinistra della villa costruita negli anni '60 e disposta su 3 piani: piano seminterrato con cantina centrale termica, ripostigli e scala di collegamento interno ai piani superiori, piano terra con ampio porticato un ingresso nel vano scala ed una camera ed il piano primo con una zona di disimpegno che distribuisce gli ambienti individuando un grande soggiorno con tinello, una cucina ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'autorimessa raggiungibile anche con scala interna dall'abitazione e che può contenere almeno 2 automobili,

DATI CATASTALI

Corpo A: foglio 57, particella 156, subalterno 8, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1-T-1 comune TORTONA, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 mq, superficie 235, rendita € 1030,33

Conformità catastale: da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

esistono lievi irregolarità nella distribuzione interna, sia al piano primo sottostrada che al piano terra.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

la cantina al piano primo sottostrada non è fisicamente divisa dall'autorimessa e presenta due finestre sia a Nord che ad Est, inoltre al piano terreno non esiste alcuna porta di comunicazione tra l'alloggio e l'ufficio confinante.

presentazione di SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Sanzione minima: € 516,00

Presentazione variazione catastale con Docfa (alloggio e box): € 800,00

Diritti di segreteria Catasto per alloggio: € 50,00

Diritti di segreteria per autorimessa: € 50,00

Diritti per presentazione SCIA: € 50,00

Oneri Totali: € 2.966,00

NOTE: La regolarizzazione dell'alloggio qui prevista comprende la regolarizzazione dell'autorimessa confinante (corpo B) al piano sottostrada e che fa parte del medesimo lotto, pertanto per il corpo B non saranno indicati ulteriori costi di regolarizzazione, ma si dovrà far riferimento a quanto sopra indicato

Corpo B: foglio 57, particella 156, subalterno 10, indirizzo S.S. 35 BIS dei GIOVI n.15/D, piano S1 comune TORTONA, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, superficie 58, rendita € 170,12

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da persone con titolo non opponibile alla procedura. Immobile verrà liberato dalla Procedura su richiesta dell'aggiudicatario

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € 230.560,58 (euro duecentotrentamilacinquecentosessanta//58); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 172.920,44 (euro centosettantaduemilanovecentoventi//44)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti alle quali provvederà il Professionista Delegato l'udienza del giorno **12 giugno 2024 ore 12:00. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente (11 giugno 2024) con le modalità sotto indicate:**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di

LOTTO 1 - € 1.000,00 (MILLE//00)

LOTTO 2 - € 250,00 (DUECENTOCINQUANTA//00)

LOTTO 3 - € 2.500,00 (DUEMILACINQUECENTO//00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALE.NET SPA

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche che tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTA LEGALE. NET SPA 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 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 ed 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 mail: avv.alicefalzoni@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 ho 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 alla procedura (IT 10 G 02008 10400 000106368506 INTESTATO A ESEC. IMM. N. 15/2021 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - FALZONI ALICE) 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 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 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 on line 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 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;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel 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 ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni offerta successiva, con la conseguenza che la gara terminerà quando dall'ultima offerta siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel 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 due 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 comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- e comunicazioni ai partecipanti abbiano 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 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);

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; o 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) 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 la 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 vizio o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà

esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. 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. 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.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.asteimmobili.it** - **www.publicomonline.it** **www.portaleaste.it**- **www.astegiudiziarie.it** - **www.giustizia.piemonte.it** - **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e sul **Periodico Aste Giudiziarie ed. Nazionale.**

Alessandria, li 27 febbraio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Alice Falzoni

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.