

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n. **202/2023 R.G.E. - G.E. Dott. M. Delli Paoli**

Promossa da: BCC NPL2 2021 s.r.l.

Con l'avv. Luigi Giulini Richard con studio in Saluzzo corso Roma n.23

CONTRO

(omissis)

L'avv. Massimo Brina, professionista delegato dal G.E. Dott. Michele Delli paoli alle operazioni di vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva epigrafata con Ordinanza del 5.03.2024

- letta l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis con provvedimento in data 5.03.24

- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

DA' AVVISO

che il giorno 10.07.2024 alle ore 9,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Massimo Brina, in Alessandria via Piacenza, 23 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili pignorati:

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE CATASTALE:

LOTTO UNICO: Agenzia del Territorio di Alessandria, **Comune di Alessandria via Galileo Ferraris n.6:**

Catasto fabbricati

- Foglio 117, particella 58 sub. 16, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, piano S1-2, superficie 108 mq., rendita € 813,42

Intera piena proprietà di un alloggio posto al secondo piano (terzo f.t.) di uno stabile risalente agli anni '60 in parte ristrutturato nel 2008. Lo stabile si trova in condizioni di manutenzione buone ed è posto in zona semicentrale nelle vicinanze della Stazione FS e della piscina comunale, non è tuttavia munito di ascensore. L'alloggio si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi, oltre alla cantina interrata. I pavimenti sono in parquet salvo i bagni e la cucina, i serramenti esterni sono in condizioni sufficienti e sono in alluminio con vetro semplice salvo la veranda su un balcone. I serramenti interni sono in legno e vetro in condizioni sufficienti. La superficie complessiva è di 113,08 mq. Il riscaldamento è centralizzato a gas metano con termosifoni a valvole. L'impiantistica è completa ma sprovvista di certificazioni. Le spese condominiali annue ammontano ad € 726,55 circa mentre quelle arretrate riferite agli ultimi due anni ammontano a complessivi € 5599,71.

CONSISTENZA: LOTTO UNICO: superficie commerciale dell'immobile:

- superficie abitativa 96,00 mq., cantina 11,2 mq e balconi 5,88 mq.

AL PREZZO BASE DI: € 59.042,79 (offerta minima € 44.282,09)

EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO (MINIME): € 500,00

CUSTODE: avv. Massimo Brina ALESSANDRIA - Via Piacenza n.23 - e-mail: massimo.brina900@gmail.com Tel/Fax 0131/267879 - 0131/317790

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il lotto si compone di un appartamento posto al secondo piano di uno stabile condominiale costruito negli anni '60, sfornito di ascensore. E' completo di impiantistica ma non sono presenti i relativi certificati; le condizioni di manutenzione sono buone avendo l'immobile subito ristrutturazioni recenti sia all'interno che all'esterno.

L'immobile non è dotato di attestato energetico che pertanto dovrà essere acquisito da parte dell'acquirente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come oggi goduti e posseduti

secondo quanto meglio descritto dall'**esperto arch. Roberto Mirone**, nominato dal Giudice dell'Esecuzione.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

DATI URBANISTICI

Si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, con riferimento alla normativa di cui al D.Lgs n. 192/05 ed al D.Lgs. 311/06, nonché alla legge regione Piemonte n.13/07, il compendio oggetto di vendita non è munito di Attestato di Certificazione Energetica e della documentazione di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico, la cui acquisizione è a carico dell'aggiudicatario. E' comunque esclusa ogni garanzia al riguardo e pure esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a pertanto totale carico della parte aggiudicataria.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06.06.11 e dell'art. 40, comma 2, della Legge 28.02.85 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/01 e dell'art. 40, comma 6, della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in **sanatoria entro 120 (centoventi) giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'**esperto arch. Roberto Mirone**, relazione cui si rinvia (anche con riguardo ad eventuali integrazioni) ad ogni effetto e, in particolare, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, specificando che detta relazione può essere consultata dall'offerente come di seguito indicato:

- presso il custode, **avv. Massimo Brina (tel. 0131.267879)**
- presso il sito internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it;
- presso i siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.it.

Al presente avviso viene data pubblicità nel modo seguente:

- affissione dell'avviso, almeno **45 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;

- mediante pubblicazione sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it e sugli altri sopra indicati almeno **45 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte

- mediante notifica alle parti che partecipano alla procedura, a parte debitrice, al custode, agli eventuali comproprietari ed ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, almeno **45 giorni** prima della data di vendita.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo diversamente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

PREZZO E MODALITA' DI VENDITA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le **ore 12:00** del **9.07.2024**, giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte presso lo Studio del

professionista delegato alla vendita, **Avv. Massimo Brina**, in Alessandria, via Piacenza, n.23; Tel. 0131/267879 Fax 0131/317790, e-mail: massimo.brina900@gmail.com, ove possono essere fornite ulteriori informazioni.

L'offerta irrevocabile, redatta **IN BOLLO da € 16,00**, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, in caso di più lotti occorre indicare per quale lotto viene presentata l'offerta con il relativo prezzo che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra indicato (sono pertanto valide le offerte pari ad almeno il 75 % del prezzo base) ;
- b) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- c) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fermo quanto previsto dall'art. 571, comma 1, c.p.c. e che l'offerente, che non potrà identificarsi nel debitore, dovrà anche presenziare personalmente all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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).
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa;
- e) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a **120 giorni** dalla aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso), il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso lo studio del professionista di cui sopra), e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
- g) copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- h) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, certificato della cancelleria commerciale dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché l'indicazione della partita IVA;
- i) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio da parte dell'offerente nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 174 disp. att. c.p.c.; in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Alessandria;
- l) in caso di offerta da parte di minorenni, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- m) l'offerta deve essere inserita in busta chiusa; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- n) l'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, pari ad almeno il 15 % del prezzo offerto, da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **Es. Imm. 202/23 R.G.E. – Avv. Massimo Brina**, che, a cura dell'offerente, dovrà essere inserito nella medesima busta;

- L'offerta presentata è irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c. e cioè: a) qualora il GE, nonostante le offerte, ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente ai sensi dell'art. 586, 1^a parte, c.p.c.

La persona indicata nell'offerta come proposta intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in

questione si farà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

- L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine appositamente indicato
- se è inferiore al 75 % del prezzo base
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura appena indicate
- nel caso di vendita in più lotti, se le offerte che non avranno specificato il lotto o i lotti a cui si riferiscono.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni esistenti nei pubblici registri (a titolo meramente esemplificativo sequestri giudiziari e penali o annotazioni di domande giudiziarie) saranno ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento (tassa di registrazione, o Iva nelle ipotesi previste dalla legge, e di trascrizione del decreto) sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e competenze per le pratiche di accatastamento, per il compenso del delegato per la parte riguardante le operazioni di vendita e per tutte le operazioni successive all'incanto, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

- agli effetti del DM 22.01.2008 n.37 e del D. LGS n.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.

DATA E LUOGO PER L'APERTURA DELLE BUSTE E PER L'ESAME DELLE OFFERTE E DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il sottoscritto professionista delegato fissa **il giorno 10.07.2024 alle ore 9,30 presso lo studio del professionista delegato Avv. Massimo Brina, in Alessandria via Piacenza n.23** per sentire le parti, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni degli artt. 572 e segg. c.p.c. ivi compreso lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

in caso di più offerte valide, si procederà, lo stesso giorno sopra fissato per la vendita, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€. 500,00**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo), secondo quanto sopra previsto per le offerte in aumento, una volta trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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, così come se il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito dal GE nell'ordinanza di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito alla chiusura delle operazioni di vendita.

VERSAMENTO DEL PREZZO E PERFEZIONAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di **giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione**, depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, in un

conto corrente bancario intestato alla procedura in essere presso la s.p.a. Banca Passadore, Filiale di Alessandria, corso Roma, salvi i diversi termini e modalità nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui ai seguenti punti a, b e c.;

- l'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine di **120 giorni (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di presumibili spese di vendita in un conto corrente bancario in essere presso la s.p.a. Banca Passadore, Filiale di Alessandria, corso Roma, fermo restando la facoltà del professionista delegato di richiedere eventuali maggiori somme che risultassero a carico dell'aggiudicatario;

- In caso di immobile gravato da mutuo fondiario:

A) l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel mutuo, assumendosene gli obblighi relativi, secondo quanto indicato nell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.93 n. 385 (T.U.B.) a condizione che, nei **15 giorni dall'aggiudicazione**, corrisponda alla banca, le rate scadute, gli accessori e le spese;

B) entro il termine perentorio di **120 giorni dall'aggiudicazione**, per ciascun lotto, l'aggiudicatario - qualora non si sia avvalso della facoltà, prevista dall'art. 41 del D. Lgs. citato - dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, dedotta la cauzione già prestata, provvedendo *nei cinque giorni successivi* a presentare al professionista delegato copia della relativa quietanza;

C) entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario, infine, dovrà versare, sul conto corrente bancario acceso presso la s.p.a. Banca Passadore filiale di Alessandria corso Roma, l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, nonché l'importo complessivo delle spese collegate alla vendita necessarie all'emanazione del decreto di trasferimento che saranno all'uopo comunicate dal professionista delegato;

- il mancato versamento del prezzo residuo nei termini indicati comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, comma 2, c.p.c. (richiamato dall'art.574, comma 3, c.p.c.).

INCANTO DESERTO E FISSAZIONE DI NUOVA VENDITA

Nel caso di vendita deserta, e quindi all'esito di mancata vendita con le modalità sopra stabilite, si procederà alla fissazione di un'ulteriore vendita a prezzo ribassato di 1/4 a norma dell'art. 591, comma 2, c. p. c.

Alessandria, li 5 marzo 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Massimo Brina