



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**G.E. Dott.ssa Elisabetta BIANCO**

**Es. imm. n. 272/2023 R.G.**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Alberto Rossi, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 13/03/2024;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della suintestata esecuzione;

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

**FISSA LA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**In Comune di VALENZA (AL), viale B. Cellini n. 51/A**

**Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:** piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione, composta da - a piano terra - tre camere, cucina, due bagni, due disimpegni, porticato; a piano seminterrato - un locale uso cantina. L'unità è inserita in palazzina ove sono presenti altre unità di proprietà di terzi, con porzioni comuni (giardino, cortile, scale, tetto, corridoi, cantine, ecc), seppur in assenza di un regolamento condominiale, di tabelle millesimali e di un Amministratore di Condominio. Superficie complessiva del lotto (abitazione e cantina): mq 181,00 circa.

**DATI CATASTALI:**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Valenza – sez. urb. VAL - fg. 34 particella 56 subalterno 20, indirizzo (catastale) viale B. Cellini n. 46, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 777,27.

**Confini:** L'immobile confina con unità della stessa ditta, come l'unità pertinenziale; salvo altri e migliori confini.

**INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE:**

**Conformità catastale:**

Il CTU ha dichiarato che l'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme (“si dichiara la conformità catastale”).

**Pratiche edilizie:**

Numero pratica: -omissis-/1985

Intestazione: -omissis-

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: difformità varie

Rilascio in data --/---/1990 al n. di prot. -----/1990

**Conformità edilizia:**

Il CTU ha dichiarato che l'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme (“si dichiara la conformità edilizia”).

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013

Norme tecniche di attuazione: Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Residua potenzialità edificatoria: NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Il CTU ha dichiarato che l'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme (“si dichiara la conformità urbanistica”).

**Certificazione energetica**

Con riferimento alla normativa di cui al D. Lgs. 311/2006 nonché della L.R. Piemonte n. 13 del 28/05/07, il CTU ha segnalato la mancanza dell'attestato di prestazione energetica (“non presente”).

**Documentazione ex D.M. 22.01.2008 n. 37**

Con riferimento alla normativa di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico, il CTU ha dichiarato quanto segue:

**IMPIANTO ELETTRICO:**

Esiste impianto elettrico: SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: NO

**RISCALDAMENTO:**

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: autonomo con sistema tradizionale a radiatori

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

**CONDIZIONAMENTO e CLIMATIZZAZIONE:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: NO

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**(tratte dalla perizia)**

**Spese di gestione condominiale:** non precisate

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non precisate

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non precisate

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non precisate

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** si precisa che l'unità è inserita in palazzina ove sono presenti altre unità di proprietà di terzi, con porzioni comuni (giardino, cortile, scale, tetto, corridoi, cantine, ecc), seppur in assenza di un regolamento condominiale, di tabelle millesimali e di un Amministratore di Condominio.

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato dal debitore e dai suoi familiari; l'immobile è posto in vendita come libero;

**VALORE DI STIMA DEL CTU: € 95.500,00**

Per le irregolarità edilizie eventualmente riscontrate dal CTU o per le altre irregolarità eventualmente individuate in seguito, l'aggiudicatario potrà avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° TU D.P.R. 6/6/01, n. 380 e dall'art. 40, 6° c. L. 28/2/85, n. 47, ove ne ricorrano i presupposti e comunque nei termini ivi previsti.

L'immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Geom. Franco Barcaro) ed eventuali integrazioni, agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

**PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 95.500,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 71.625,00);**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00;**

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **4 luglio 2024, ore 15.30**, che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì dalle 15.30 alle 19.00 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (previo appuntamento);

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue eventuali integrazioni;
  - l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle **agevolazioni fiscali** previste dalla legge;
  - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.N. 272/2023 - AVV. ROSSI ALBERTO"** 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 ba-

se della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate

istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto più sopra stabilito.

Nel caso di proceda ad ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato, verrà indicato preventivamente l'importo dell'offerta in aumento.

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà indicato - in via presuntiva e salvo conguaglio – dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale), pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, sarà compito del Professionista Delegato versare all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura.
- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

### **Condizioni di vendita**



Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del 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.

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 sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o **sui siti internet autorizzati** **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it** - **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali** **www.casa.it** - **www.idealista.it** ed anche presso il professionista delegato e custode avv. Alberto Rossi (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 – email: [rossi.albert@libero.it](mailto:rossi.albert@libero.it) - P.E.C.: [avvalbertorossial@cnfpec.it](mailto:avvalbertorossial@cnfpec.it)), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: [rossi.albert@libero.it](mailto:rossi.albert@libero.it)).

Alessandria, lì 18 marzo 2024

Il professionista delegato, Avv. Alberto Rossi  
(firmato digitalmente)