



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 327/2022

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Michele Delli Paoli in data 11/11/2023 ;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 327/2022 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO PRIMO

Comune di TORTONA – VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 19-

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali foglio 39, particella 924, subalterno 30, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 7, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 63, rendita € 413,17.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2026 . **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento di proprietà dell'esecutato per una quota di 1/1**

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati catastali foglio 39, particella 607, subalterno 5, indirizzo Via San Giovanni Bosco n. 21, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, superficie 13, rendita € 47,67

di proprietà dell'esecutato per una quota di 1/1

Natura : Appartamento al settimo piano (8° fuori terra) nel "Condominio del Sole", composto di ingresso-corridoio, cucina-tinello, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 7 (8 f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e tamponamenti in muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discreti
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia nelle camere e piastrelle di ceramica nel bagno condizioni: discreta
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete
Rivestimento discreto	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni:
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio al piano settimo	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		87,00		82,50

Box auto

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,17

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **unica falda** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizi** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Conformità catastale:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi non ha dichiarato la conformità catastale per l'unità abitativa riscontrando le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta aggiornata dagli interventi indicati nella comunicazione ex art. 26 Legge 47/1985 presentata in data 12.05.2000 al prot. 18222 Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne Presentazione variazione catastale: € 400,00 Oneri Totali: € **400,00** Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale Per il box ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato la conformità urbanistica.

Servitù attive/passive:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima agli atti, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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 misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

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 sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Enrico Balduzzi datata 04.11.2023 (e consultabile dall'offerente/partecipante sul siti internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it (sezione Aste Giudiziarie), www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it , www.astalegale.it; eee-astegiudiziarie.it; casa.it: idealista.it che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

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 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI URBANISTICI

Come indicato dall'Esperto nella perizia depositata, il CTU Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato che l'unità immobiliare è posta al piano: 7 (8 f.t.). L'edificio è stato costruito nel: 1958 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00. L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

OCCUPAZIONE .locato

LOTTO SECONDO

Comune di TORTONA – STRADA COMUNALE VIRGO POTENS 13-

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] , foglio 37, particella 238, subalterno 3, indirizzo Strada Comunale Virgo Potens n. 13, piano T-1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie 209, rendita € 932,20

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

di proprietà dell'esecutato per una quota di 1/1

Natura : abitazione di tipo civile

Confini: Per l'intero Mappale 238: Strada Comunale Virgo Potens, Mappali 981, 236, 872, 241 e 240 del Foglio 37

Fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra, oltre un piano interrato, composto da un porticato, un ingresso, un soggiorno, una cucina ed una lavanderia al piano terra, da tre camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone coperto al piano primo, una camera, un w.c. ed un terrazzo coperto al piano secondo e da un locale caldaia ed una cantina al piano interrato, con annesso sedime pertinenziale destinato in parte a giardino ed in parte a cortile.

Si precisa che attualmente il sedime di corte è gravato da una servitù carrabile a favore del terreno confinante a Sud, censito al Foglio 37 Mappale 981, che risulta in usufrutto alla signora Santamaria Franca ed in nuda proprietà alla figlia Rolandi Patrizia.

Inoltre, il debitore esecutato risulta proprietario anche di un terreno agricolo, non oggetto di pignoramento, censito al Foglio 37 Mappale 872, con accesso pedonale, mediante una scala metallica, dal sedime di corte oggetto della presente stima; si rileva che la morfologia del terreno presenta un notevole dislivello tra i due fondi, tale da non consentire, ad oggi, un accesso carrabile al suddetto terreno agricolo. Pertanto il valore complessivo dell'immobile pignorato dovrà tenere conto delle due servitù di passaggio e, quindi, sarà ridotto di una quota pari al 15%.

Superficie complessiva di circa mq **311,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 al p. terra, 2,81 al p. 1 e 2,76 al p. 2

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: muratura ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizi rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: parte in battuto di cemento e parte in ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres al p. terra e parquet al p. primo condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **dichiarazione di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**
diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
conformità: **dichiarazione di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma a gas e termosifoni
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balcone coperto piano primo	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80

Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	28,00	0,90	25,20
Terrazzo coperto piano secondo	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
Locali piano interrato	sup lorda di pavimento	33,00	0,20	6,60
		311,00		238,65

Pertinenze

A1. Cortile

Valore a corpo: **€ 0**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Conformità catastale:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi non ha dichiarato la conformità catastale per l'unità abitativa riscontrando le seguenti irregolarità: Maggiore dimensione del piano interrato, realizzazione di un piccolo w.c. al piano secondo, modifica tramezze interne e modifica di aperture esterne; estratto di mappa da aggiornare Regularizzabili mediante: Presentazione di denuncia di cambiamento (T.M.) e variazioni catastali

Descrizione delle opere da sanare: Porzione del piano interrato, tramezze interne, aperture esterne e mappa Catasto Terreni

Stesura di denuncia di cambiamento (T.M.): € 1.500,00

Stesura di denuncia di variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato la non conformità edilizia riscontrando le seguenti irregolarità : Maggiore dimensione del piano interrato, realizzazione di un piccolo w.c. al piano secondo, modifica tramezze interne e modifica di aperture esterne. Regularizzabili mediante: Presentazione S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Porzione del piano interrato, piccolo w.c. al piano secondo, tramezze interne ed aperture esterne

Stesura S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00

Sanzione: € 516,00

Oneri Totali: € **2.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Nella relazione peritale depositata in data 06/11/2023, il Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato la conformità urbanistica.

Servitù attive/passive:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima agli atti, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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 misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

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 sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Enrico Balduzzi datata 04.11.2023 (e consultabile dall'offerente/partecipante sul siti internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it (sezione Aste Giudiziarie), www.asteanunci.it, www.astevvisti.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.it; eee-astegiudiziarie.it; casa.it: idealista.it che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

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 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI URBANISTICI

Come indicato dall'Esperto nella perizia depositata, il CTU Geom. Enrico Balduzzi ha dichiarato che l'unità immobiliare di superficie complessiva mq 311,00 è posta al piano: S1-T-1-2 ed è stato ristrutturato nel: 1999 . Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 al p. terra, 2,81 al p. 1 e 2,76 al p. 2. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 Stato di manutenzione generale: buono. Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

OCCUPAZIONE .occupato dal debitore

INDICAZIONI IN ORDINE ALLA VENDITA RELATIVI AL LOTTO UNICO

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 sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Enrico Balduzzi datata 4/11/2023 comprensiva di integrazioni e consultabile dall'offerente/partecipante sul sito internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it (sezione Aste Giudiziarie), www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

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 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

Dalla relazione dell'esperto risulta che si tratta di fabbricato preesistente ai sensi D. Legs. 192/2005 art. 6 comma 3 e 4 e D.Lg. 311/2006 dal 1 luglio 2009 esiste l'obbligo della certificazione energetica. La L.R. N. 13 del 28 maggio 2007 prevede l'obbligo in Piemonte a far data dal 1 ottobre 2009.

E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

Si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, e con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 ed al D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n.13/07, il compendio oggetto di vendita non necessita dell' Attestato di Certificazione Energetica né 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 pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

MODALITA' DI VENDITA

* * * * *

LOTTO 1

al **PREZZO BASE** di **€ 77.000,00** SONO AMMISSIBILI ANCHEOFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 57.750,00**) E RILANCIO MINIMO **€ 1.000,00**

CUSTODE: PROFESSIONISTA DELEGATO

LOTTO 2

al **PREZZO BASE** di **€ 240.000,00** SONO AMMISSIBILI ANCHEOFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 180.000,00**) E RILANCIO MINIMO **€ 2.500,00**

CUSTODE: PROFESSIONISTA DELEGATO

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **11 luglio 2024 ore 15,00** che si terrà in modalità telematica presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada (AL) Piazza Garibaldi . Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALENET;

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita 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 minorenne 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 e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it**;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ESEC. IMM.RE 327/2022 c/o DR.SSA PAOLA BARISONE PIAZZA GARIBALDI 5 15076 OVADA (AL) (coordinate IBAN IT 97 Y 05034 48450 000000003968)) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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’esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

11) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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;

12) nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista dovrà provvedere 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 abilitazione i partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato;

13) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato;

14) la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, e 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;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

15) 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 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, scatterà ad ogni rilancio successivo; la gara terminerà quando dall’ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori*

rilanci;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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);
- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

16) il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed

all'eventuale aggiudicazione;

17) il Custode-Delegato rediga verbale delle operazioni di vendita effettuate;

18) il Custode – Delegato deliberi sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato proceda alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte, inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

19) il Custode – Delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

20) il Custode – Delegato provveda 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;

21) il Custode – Delegato depositi, entro 10 giorni da ogni esperimento di vendita relazione di aggiornamento contenente il verbale delle operazioni e la copia dell'eventuale successivo esperimento di vendita;

22) il Custode – Delegato fissi ogni successivo esperimento di vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto), previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili;

23) ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato, il Custode – Delegato riferisca al GE e chiedi istruzioni prontamente, comunque in tempo utile per assicurare il rispetto del

termine di 4 mesi per la fissazione della vendita;

24) il Custode – Delegato riceva le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

25) il Custode – Delegato effettui tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;

26) il Custode – Delegato comunichi tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;

27) il Custode – Delegato autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;

28) il Custode – Delegato comunichi all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario e le modalità del versamento da eseguirsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione;

29) il Custode – Delegato inviti l'aggiudicatario, già all'atto dell'aggiudicazione, a richiedere contestualmente al versamento del saldo prezzo, e comunque prima del decreto di trasferimento, l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;

30) il Custode – Delegato predisponga il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari (al decreto di trasferimento saranno allegati il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, e le visure ipotecarie aggiornate);

31) dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, il Custode – Delegato curi l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto), nonché la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;

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

33) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal CTU della procedura geom. Enrico Balduzzi del 26.05.2022 e successive integrazioni che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria

entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. 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 lo studio del professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone Piazza Garibaldi 5 15076 Ovada (AL) tel. 0143-86770/81225, fax 0143/832294, sul Portale vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.astalegale.net; portale astalegale.net, tramite edicomidealista.it e casa.it

Alessandria, 22/03/2024

Il Professionista Delegato
Dr.ssa Paola Barisone

