



Es. Imm 214/2022 R.G.E G.E. Dott.ssa Roberta Brera

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA  
DELEGATO

Il sottoscritto avv. Stefano Daffonchio nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 13.12.2023 dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera,  
vista l'ordinanza soprarichiamata con la quale è stata disposta la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 214/2022 R.G.E.,  
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobili, così descritti:

**LOTTO UNICO**

In Comune di Carezzano (AL) – Via Villalvernia n. 11

villetta indipendente a due piani fuori terra e uno interrato, con giardino esclusivo e tettoia esterna

Dati catastali:

Foglio 9 particella 283 subalterno 1 categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 236 mq, rendita € 444,15

Foglio 9 particella 283 subalterno 2 categoria C/7, classe U, consistenza 55 mq, superficie 56 mq, rendita € 27,84

**Dati Urbanistici**

Nella relazione peritale del 10.05.2023 redatta dal C.T.U. nominato nella procedura esecutiva geom. Enrico Greco è stato rilevato quanto segue:

Conformità urbanistica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha riscontrato la conformità urbanistica.

Conformità edilizia

Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato la conformità edilizia poiché ha rilevato:

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con verifica di concessione su nuova unità abitativa al piano primo, eventuale demolizione o adeguamento alle normative previste dalle Norme Tecniche di Attuazione ( art. 52 - Pertinenze ) per i corpi di fabbricati presenti nel retro fabbricato.*

#### Conformità catastale

Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato la conformità catastale poiché ha rilevato le seguenti irregolarità:

*Il fabbricato oggetto di pignoramento è disposto da un piano cantina, un piano terra e un piano primo. In sostanza, tre piani di cui due fuori terra. Il piano terra e il piano primo vengono rappresentati dalle planimetrie catastali come un'unica abitazione di cui al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte, indicati in un'unica planimetria con il subalterno 1. In realtà, durante il sopralluogo, si evince che il fabbricato viene rappresentato come due piani completamente autonomi con zona giorno, zona notte e accesso indipendente da una scala interna. Per poter rendere indipendenti queste due unità è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione e demolizione di pareti divisorie. Si precisa inoltre che per rendere possibile questa divisione, il vano scala è stato spostato e portato all'ingresso dell'abitazione. Va precisato inoltre che al piano terra e al piano primo, al di fuori della sagoma a forma rettangolare del fabbricato, è rappresentato in planimetria un ripostigli al piano terra e un bagno al piano primo. In realtà in entrambi i piani è presente sul posto un porticato al piano terra e un terrazzo al piano primo. Per quanto riguarda le pertinenze esterne, rappresentate con il sub. 2, sul posto si evidenziano tre strutture in legno aperte adibite a tettoia per ricovero mezzi o attrezzi, mentre in planimetria viene rappresentata un'unica struttura adibita a tettoia.*

Il tutto come si evince ed è meglio precisato nella relazione di stima del 10/05/2023 depositata nel fascicolo della presente procedura esecutiva, redatta dal C.t.u. geom Enrico Greco, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita ed a cui si rimanda anche per una migliore e più ampia descrizione del lotto.

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

Con riferimento alla normativa di cui al D.Lvo n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs n. 311/2006, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, l'eventuale acquisizione dell'Attestazione di Certificazione Energetica e della documentazione di cui al D.M. 37/2008 non presenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Resta esclusa ogni garanzia al riguardo, così come è esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e la conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge al riguardo sarà pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

L'immobile non è occupato. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*

**PREZZO BASE € 118.000,00 (centodiciottomila/00) (oltre ad ogni onere di legge connesso al trasferimento dell'immobile)**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00))**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 settembre 2024 ore 15,00** che si terrà mediante il gestore di vendita ASTALEGALE.NET S.P.A.. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate.

FISSA

il rilancio minimo in caso di gara nella misura di € 1.500,00,

DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore ASTALEGALE.NET SPA, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it):**

- 1) l'offerta deve 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), da compilare seguendo le relative istruzioni

- 2) all'offerta devono essere 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) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere 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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC stefano.daffonchio@pec.daffonchio.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 viene 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**) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva (coordinate IBAN IT79H0326848670052272821990 intestato a P. E. n. 214/2022) 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'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 versamento 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, ed 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 ad € 2.000,00.
  - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 17) la gara avrà la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 avrà 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 saranno 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;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno 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, sarà 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);



- 19) il professionista delegato comunicherà 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, come precisato al punto che precede, 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. A norma dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo direttamente alla banca procedente titolare di mutuo fondiario, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento;
- 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; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - quando, in presenza di più offerte ed

anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta risulti inferiore al valore d'asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, 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;
- 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 l'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 del 10.05.2023 redatta dal C.T.U. della procedura geom. Enrico

Greco. 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 l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al pagamento del saldo prezzo e comunque prima del decreto di trasferimento.

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 custode giudiziario/professionista delegato avv. Stefano Daffonchio (Tortona – Via Lorenzo Perosi n. 35 tel 0131481430 [studio@daffonchio.it](mailto:studio@daffonchio.it)) o sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Tortona, li 15.04.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Daffonchio



