

G.E. dott. Michele Delli Paoli



EI 208/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Gabriella Angela Massa, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 19.1.2023 e integrazione in data 10.2.2023 dal GE dott. Corrado Croci;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura n. 208/2021 Rg. Es. Imm., nonché ordinanza in data 27.6.2023 emessa dal G.E. dott. Stefano Demontis;

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

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobili, così descritti:

**LOTTO 1:**

In Viguzzolo (AL) Vicolo Gioberti n. 6:

- Fabbricato residenziale terra-tetto dotato di porticati e corte pertinenziale recintata, disposto su tre piani fuori terra completamente da ristrutturare. Al piano terreno locali di sgombero, al primo piano abitazione composta da sala, una camera, cucina e wc ed altri locali di sgombero con affaccio sul cortile interno. Nella porzione con affaccio sulla via pubblica il fabbricato dispone di piano sottotetto (terzo piano). L'immobile è privo di collegamento tra i due piani ed alcune porzioni di solaio sono mancanti. Si precisa che l'immobile non comprende il mappale 440 del foglio 14, di proprietà di terzi, che ne costituisce la scala di accesso.

**Dati Catastali:**

foglio 14, particella 1474, piano T-1, categoria A4, classe 3, consistenza vani 9, superficie netta 278 mq lorda 303, rendita € 446,22

**Confini:**

A Nord vicolo, ad Est vicolo, a Sud Fg 14 particelle 440, 445, 448, 450

**Occupazione:** libero e nella disponibilità del custode

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate irregolarità, NON si dichiara la conformità catastale

**Conformità edilizia:**

Il CTU nella perizia dichiara che, poichè l'immobile risale sicuramente a data antecedente il 1967, non ha nulla da rilevare in merito alla conformità edilizia.

**Pratiche Edilizie:**

Nessuna pratica d'archivio è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti da parte del CTU.

Per maggiori e più specifiche informazioni ci si riporta alla perizia del CTU che di quest'atto fa parte integrante.

**PREZZO BASE LOTTO 1 di € 49.781,25 come da precedente ribasso; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 37.335,94).**

**LOTTO 1 BIS:**

In Sarezzano (AL) Località Baracca:

- Casa d'abitazione su un solo piano all'interno di un sedime di corte comune ad un locale di sgombero. L'abitazione ha un accesso con cancelletto pedonale e cancello carrabile dalla SP120. L'ingresso principale posto sul lato Est introduce ad un disimpegno di distribuzione tra i seguenti locali, soggiorno, due camere da letto e un wc (bagno cieco). Annessa al soggiorno, con affaccio sul retro, si trova la cucina con soffitto inclinato in legno a vista (noce). Esternamente l'abitazione è finita ad intonaco civile con tetto in legno e manto di copertura in tegole di cotto. Attorno alla casa il sedime è sistemato a prato/giardino in buone condizioni. Il locale di sgombero accessorio è collocato sul sedime sul quale insiste anche il villino definito al lotto 2.

**Dati Catastali:**

foglio 8, particella 371, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Località Baracca, piano T, comune Sarezzano, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 140, rendita € 383,47

**Confini:**

a Nord particella 277 a Est Strada provinciale 120 (SP 120) a Sud particella 251

**Occupazione:** gli immobili sono occupati dal debitore e famigliari

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate irregolarità, NON si dichiara la conformità catastale

**Conformità edilizia:**

Il CTU nella perizia dichiara che, poichè l'immobile risale sicuramente a data antecedente il 1967, non ha nulla da rilevare in merito alla conformità edilizia.

**Pratiche Edilizie:**

Nessuna pratica d'archivio è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti da parte del CTU.

Per maggiori e più specifiche informazioni ci si riporta alla perizia del CTU che di quest'atto fa parte integrante.

**PREZZO BASE LOTTO 1 bis di € 24.468,78 a seguito di ribasso; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 18.351,56).**

\* \* \*

**LOTTO 4**

- Compendio composto da 12 terreni, di cui 11 appezzamenti agricoli siti nel Comune di Sarezzano in prossimità della località Baracca e sul versante esposto ad Est del Comune di Sarezzano, verso la località suddetta ed un terreno sito nel Comune di Viguzzolo, in prossimità della SP 120

**LOCALITÀ BARACCA SAREZZANO**

**A)**

**Dati Catastali:**

foglio 9, particella 406, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7 are 70 ca (mq 770), reddito dominicale: € 6,36, reddito agrario: € 6,36

**Confini:** a Nord fg 9 part 40, 48 a Est part 412 e strada.

**Conformità catastale:** Il CTU ha dichiarato la conformità catastale

**B)**

**Dati Catastali:**

foglio 9, particella 10, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 12 are 10 ca (mq 1210), reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,50

Confini: a Nord Fg 9 part 8, a Est part 9 e 11 a Sud part 12 a Ovest torrente Grue  
Si tratta di bosco alto in noci, età tra i 35 e 40 anni, con giacitura piana e stato discreto.

Conformità catastale: Il CTU ha dichiarato la conformità catastale

### **C)**

#### Dati Catastali:

foglio 9, particella 9, scheda catastale 30 are 50 ca (mq 3050), qualità Semin arb, classe 2, superficie catastale 30.54 ca (mq 3054), reddito dominicale: € 31,50, reddito agrario: € 26,78

Confini: a Nord Fg 9 part 8 a Sud part 11 a Ovest part 10 (definita al corpo B - stesso lotto) La qualità rilevata mostra un bosco (di noci) e non un seminativo come evidenziato a Catasto, giacitura piana e stato discreto.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità è bosco e non seminativo arb.

### **D)**

#### Dati Catastali:

foglio 4, particella 31, scheda catastale 10 are 90 ca (mq 1090), qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10.90 ca, reddito dominicale: € 9,01, reddito agrario: € 9,01

Confini: A Nord Fg 4 part 29 a Est part 32 a Sud part 33 a Ovest SP 120

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità ad eccezione della qualità bosco ceduo anziché seminativo.

### **E)**

#### Dati Catastali:

foglio 4, particella 32, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 9 are 20 ca (mq 920), reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 0,24

Confini: A Nord Fg 4 part 30, ad Est torrente Grue, a Sud part 34 a Ovest part 31

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità.

### **F)**

Dati Catastali:

foglio 8, particella 200, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 21 are 80 ca (mq 2180), reddito dominicale: € 20,27, reddito agrario: € 19,14

Confini: A Nord Fg 8 part. 201 e 213 a Est part 212 a Sud strada a Ovest part 199

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità.

**G)**

Dati Catastali:

foglio 3, particella 250, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 32 are 80 ca (mq 3280), reddito dominicale: € 30,49, reddito agrario: € 28,80

Confini: A Nord Fg 3 part 220 e 221 (confine interessato da strada interpodereale), a Est la SP120, a Sud part 252 e 251

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

**H)**

Dati Catastali:

foglio 13, particella 39, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 17 are 10 ca (mq 1710), reddito dominicale: € 17,22, reddito agrario: € 11,48

Confini: Fg 13 part 33, 40, 41 e 39

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

**I)**

Dati Catastali:

foglio 13, particella 43, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 21 are 60 ca (mq 2160), reddito dominicale: € 21,75, reddito agrario: € 14,50

Confini: A Nord Fg 13 part 34, 45 e 44

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

**J)**

Dati Catastali:

foglio 13, particella 77, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are 10 ca (mq 1910), reddito dominicale: € 19,24, reddito agrario: € 12,82

Confini: Fg 13 part 82, 79 e 78

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

**K)**

Dati Catastali:

foglio 13, particella 78, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 19 are (mq 1900), reddito dominicale: € 19,13, reddito agrario: € 12,76

Confini: A Nord part 77 a Est part 82 a Sud part 79

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

**TERRENI IN VIGUZZOLO**

**L)**

Dati Catastali:

foglio 15, particella 18, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 15 are 50 ca (mq 1550), reddito dominicale: € 17,21, reddito agrario: € 12,01

Confini: Lotto intercluso confinante a Nord con Fg 15 particella 318 a Est partt. 358 e 23 e 68 a Sud part 7 a Ovest part 17

Occupazione: i beni sono liberi

Conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità

Per maggiori e più specifiche informazioni, anche con riguardo ai CDU rilasciati dai Comuni di Sarezzano e Viguzzolo, ci si riporta alla perizia del CTU che di quest'atto fa parte integrante.

**PREZZO BASE LOTTO 4 di € 17.437,50 a seguito di ribasso; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 13.078,13).**

\* \* \*

**LOTTO 6**

In Sarezzano (AL) Località Baracca:

- Tettoia costruita in aderenza per due lati ai confini del mappale su cui insiste, ha muratura a confine in blocchetti di cls, pilastri in mattoni pieni, tetto con orditura in legno e manto in lastre di cemento/amianto, privo di lattoneria e con pochissima pendenza. Sotto la tettoia il pavimento è in battuto di cemento.

**Dati Catastali:**

foglio 8, particella 277, subalterno 6, piano T, categoria C7, classe U, superficie 135 mq, rendita € 83,67

**Confini:**

L'immobile confina a Nord con il mappale 100 del Fg 8 (in aderenza) a Est e a Sud con il mappale 277 (area urbana di 3775 mq su cui insiste il sub 6) a Ovest con il mappale 296 (in aderenza) stesso foglio

**Occupazione:** libero e nella disponibilità del custode

**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità.

**Conformità edilizia:**

Il fabbricato non è stato autorizzato; pertanto è abusivo regolarizzabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria (oneroso). NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:**

NON si dichiara la conformità urbanistica

**Pratiche Edilizie:**

Nessuna pratica d'archivio è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti da parte del CTU.

Per maggiori e più specifiche informazioni, ci si riporta alla perizia del CTU che di quest'atto fa parte integrante.

**PREZZO BASE LOTTO 6 di € 6.862,50 a seguito di ribasso; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.146,86).**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **6 settembre 2024 ore 14,30**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la vendita presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, corso Crimea 35, negli orari d'ufficio, dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12,45 e dalle 14,30 alle 18,30,

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di € 500,00 per il lotto 1

il rilancio minimo nella misura di € 250,00 per il lotto 1 bis

il rilancio minimo nella misura di € 250,00 per il lotto 4

il rilancio minimo nella misura di € 150,00 per il lotto 6

## DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato 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;
- 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 “Esecuzione Immobiliare 208/2021 – avv. Massa Gabriella”** 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 te-

nuto 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 base 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 è 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 : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) 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;
- 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;

7). il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

8) 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 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

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, 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.

9) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

10) 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 DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.it](http://www.tribunale.alessandria.it) - [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), portale delle vendite pubbliche

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio". Per ulteriori informazioni potrà essere contattato l'avv. Gabriella Angela Massa, professionista delegato alla vendita, al n. di telefono 0131 251524.

Alessandria 5 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Gabriella Angela Massa