

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco



ES. Imm. n. 236/2022

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Laura Lorenzetti, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 30 giugno - 3 luglio 2023 del G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 236/2022 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

IN COMUNE DI NOVI LIGURE

Via Ugo La Malfa n. 19, angolo Strada Sottobelvedere

Lotto unico: intera e piena proprietà di complesso immobiliare composto da 13 unità abitative, 15 autorimesse e 9 posti auto.

Si tratta di ampio complesso residenziale edificato negli anni 2006-2007, con richiesta di agibilità (mai rilasciata) tra il 2009 ed il 2015. E' costituito dall'insieme di tre corpi di fabbrica principali, tra loro separati ma collegato al piano fondi dal corpo dei garage interrati. Al piano strada, sopra i garage, è presente un piazzale pavimentato in autobloccanti, sul quale si affacciano buona parte delle abitazioni del corpo di fabbrica più a ovest dei tre. Ogni corpo di fabbrica è costituito da un insieme di case a schiera con finitura esterna in mattoni faccia a vista e tetto in lastre metalliche. Il Corpo A è quello più a nord, poi segue il corpo B, il più lungo in mezzo, ed infine il corpo C quello più a sud, verso la collina che sorge dietro il complesso.

Delle 16 case a schiera solo 13 sono oggetto di pignoramento, delle 18 autorimesse e dei 10 posti auto solo, rispettivamente, 15 e 9 sono oggetto di esecuzione.

Dei tre corpi di fabbrica uno di maggiori dimensioni (corpo B), ospitante otto case a schiera e due più piccoli ospitanti ciascuno quattro case a schiera (corpo A e corpo C).

Ogni abitazione è realizzata su tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato ed è dotata di giardino privato sul retro (le unità del corpo B hanno anche un piccolo giardino sull'area frontale affacciata sul piazzale di ingresso). Il piano interrato di ogni singola abitazione risulta parzial-

mente fuori terra ed è affacciato sul giardino esclusivo mediante ampia porta finestra.

Sette case su otto che fanno parte del blocco B (subalterni dal 23 al 29 compreso) sono risultate molto piccole avendo una lunghezza di mt 9,40 circa ma una larghezza ridotta pari a 2,98 mt. E quindi una superficie pari a circa 30 mt. in pianta, compreso il vano scala. L'accesso alle singole unità immobiliari del corpo B avviene per mezzo di una scala esterna in struttura metallica con gradini e pianerottoli realizzati in laste di pietra. Su questi si aprono portoncini blindati dei singoli alloggi.

Le abitazioni sono state realizzate seguendo tre schemi progettuali, il primo è quello adottato per le sette case 'piccole' del blocco B; un secondo per le cinque case (due del blocco A e tre del blocco C subalterni 31, 32, 33, 35, 36), ed, infine, una sola, il sub. 34 più grande sita nel blocco C. Le sette case 'piccole', circa 30 mq. per piano, larghezza massima 3 mt. lordi, si presentano con ingresso su corridoio, piccola cucina, vano scala realizzato con gradini in legno incastonati all'interno dei muri per le rampe che salgono dal piano terra al primo, mentre invece normale scala in muratura con gradini rivestiti con lastre di pietra per le rampe che scendono in cantina. Al piano primo il soffitto si presenta inclinato (mansardato) seguendo la pendenza del tetto a due falde; sono presenti un piccolo corridoio, una camera da letto ed un bagno. Le misure rilevate fanno concludere al CTU che la camera da letto non disponga dell'altezza media minima di legge, mt. 2,70, ma sia pari a mt. 2,63.

Per le altre case, rimane costante la lunghezza pari a 9,40 ma la larghezza è maggiorata a 4,65 m. Queste case, sub. 31, 32, 33 e 36 hanno l'ingresso direttamente dal piano cortile e la scala che porta al piano terreno è ubicata internamente alle abitazioni. Nel sub. 35 l'accesso avviene direttamente dal lato giardino, dal balcone e non è presente un portoncino blindato al piano cortile. Queste case presentano un vano soggiorno con cucina che si affaccia a giorno sullo stesso; da questo locale parte la scala a rampa unica che conduce al piano superiore dove si trovano una camera da letto matrimoniale ed un locale ad uso sgombero in quanto privo di altezze minime di legge. Anche in questo caso le altezze minime di legge della camera da letto principale non appaiono rispettate.

Autorimesse Si tratta di un totale di 18 autorimesse interrato raggiungibili dal piano stradale in strada comunale sotto Belvedere per mezzo di rampa di accesso scoperta rivestita in getto cementizio, l'interno è costituito da un'ampia corsia sulla quale si affacciano sia sul lato destro che sinistro le autorimesse (10 sul lato sinistro ed otto sul lato destro) ciascuna dotata di porta basculante. Sono state rinvenute sul soffitto della corsia centrale e delle autorimesse concrezioni calcaree 'stalattiti' causate da stillicidio d'acqua.

Piazzale Si tratta di ampio piazzale di c.a. 400 mq. Occupato in parte (lato nord) da dieci posti auto dei quali il sub. 46 non risulta pignorato. Esiste sul piazzale una baracca “ufficio vendite” costituita da container prefabbricato abbandonato, attualmente occupato abusivamente. Tale locale è privo di titolo edilizio e dovrà essere rimosso.

Stato di manutenzione scarso. Non tutti gli alloggi sono stati completati allo stesso livello: presenza o assenza di una o più porte interne, presenza di tinteggiatura, livello di finitura del locale cucina differente. Sono presenti segni di occupazione abusiva e temporanea dei locali. Nei piani interrati è in atto infiltrazione idrica proveniente dal terreno circostante che ha ammalorato le pareti e parte dei pavimenti di detti locali con presenza di muffe e muschi.

Impianti elettrici e termici solo parzialmente completati, caldaie assenti, tutti da integrare, revisionare e certificare.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Novi Ligure, Via Ugo La Malfa n. 19, come segue:

Autorimesse:

- foglio 26, particella 179, sub. 4, Cat. C/6, cl. 4, mq. 24, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 6, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 7, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 9, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 10, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 11, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 13, Cat. C/6, cl. 4, mq. 27, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 14, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 15, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 16, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 17, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 18, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 19, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 20, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, piano S1; - foglio 26, particella 179, sub. 21, Cat. C/6, cl. 4, mq. 20, piano S1.

Villette a schiera:

-foglio 26, particella 179, sub. 23, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A1; -foglio 26, particella 179, sub. 24, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A2; -foglio 26, particella 179, sub. 25, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A3; -foglio 26, particella 179, sub. 26, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A4; -foglio 26, particella 179, sub. 27, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A5; -foglio 26, particella 179, sub. 28, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A6; -foglio 26, particella 179, sub. 29, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, piani S1-T-1 interno A7; -foglio 26, particella 179, sub. 31, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 interno B1; -foglio 26, particella 179, sub. 32, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 in-

terno B2; -foglio 26, particella 179, sub. 33, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 interno B3; -foglio 26, particella 179, sub. 34, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 interno B4; -foglio 26, particella 179, sub. 35, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 interno C1; -foglio 26, particella 179, sub. 36, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 piani S1-T-1 interno C2.

Posti auto:

- foglio 26, particella 179, sub. 39, Cat. C/6, cl. 2, mq. 23, piano T, interno 1; - foglio 26, particella 179, sub. 40, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 2; - foglio 26, particella 179, sub. 41, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 3; - foglio 26, particella 179, sub. 42, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 4- foglio 26, particella 179, sub. 43, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 5; - foglio 26, particella 179, sub. 44, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 6; - foglio 26, particella 179, sub. 45, Cat. C/6, cl. 2, mq. 14, piano T, interno 7; - foglio 26, particella 179, sub. 47, Cat. C/6, cl. 2, mq. 15, piano T, interno 9; - foglio 26, particella 179, sub. 48, Cat. C/6, cl. 2, mq. 15, piano T, interno 10;

oltre a: NCEU: - foglio 26 particella 179, sub. 22, Cat. C/2, cl. 3, mq. 3, piano S1; - foglio 26, particella 978, Cat. C/6, c.1 mq. 180, piano T ed a NCT, foglio 26, particella 978, ente urbano mq. 180.

Il complesso immobiliare risulta libero.

Si precisa che sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

altezza del piano primo indicata erroneamente pari a mt. 2,70 di media mentre in realtà è inferiore al minimo di legge.

Opere da sanare: correzione altezze medie dei locali del piano primo, oneri quantificati in via approssimativa in €. 4.150,00.

Si precisa che sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

manca il certificato di agibilità; certificazioni impiantistiche ad oggi non valide la regolarizzazione è possibile mediante messa a norma impianti elettrici, idrici e termici.

Il CTU ha quantificato, in via approssimativa, il costo degli interventi necessari come segue:

- 1) recupero sottotetti a fini abitativi: €. 21.051,67;
- 2) eliminazione insalubrità dei locali: €. 70.000,00 per le villette ed €. 50.000,00 per le autorimesse;
- 3) messa a norma degli impianti delle villette e delle parti comuni e rilascio certificati di conformità: €. 262.000,00.

Si precisa che sono state riscontrate le seguenti irregolarità urbanistiche:

mancato rispetto dell'impegno alla realizzazione di n. 14 parcheggi ad uso pubblico da realizzarsi

sul mappale 978. Il costo per la realizzazione di detti parcheggi è stato quantificato in via approssimativa dal CTU in €. **18.000,00**.

Il prezzo di stima tiene conto dei costi, spese ed oneri sopra indicati in via approssimativa per l'adeguamento delle partiche catastali, edilizie ed urbanistiche.

al **PREZZO BASE** di €. **336.000,00** a seguito di precedenti esperimenti deserti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 252.000,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **17 SETTEMBRE 2024**, ore **16,00** che si terrà **con modalità telematica asincrona** presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, C.so Crimea n. 69. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del secondo giorno lavorativo antecedente (termine ultimo ore **12 del 13 settembre 2024**) con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €. **3.500,00**;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

- 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 **Astegiudiziarie Inlinea spa**, 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 ed 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 responsa-

bile 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 mail: avvlauralorenzetti@cnfpec.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 alla procedura ("Esecuz. Immobiliare R.G.E. n. 236/2022") mediante il seguente **IBAN: IT22V0569610400000003662X71** almeno il **secondo giorno lavorativo**, come sopra indicato, antecedente al giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse;
- 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 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. 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 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;
- 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 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 (DIECI) 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 au-

tomatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; 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 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 abbiano 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, 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 accompagni 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 dovrà comunicare 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 de-

legato, 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 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;

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;
- 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;

22) 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;

23) 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.;

24) 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, 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.

Alessandria, lì 24 aprile 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Lorenzetti