



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Esec. Imm. n. 132/2023 R.G.E.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Maria Grazia Barberis, nominato Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data 23/04/2024 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera e già nominato Custode;

- vista l'ordinanza di pari data, emessa all'esito dell'udienza del 23/04/2024, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 132/2023 RG. Es. Imm. rideterminando il prezzo base d'asta;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

COMUNE: FRUGAROLO - Via Monsignor Luigi Governa 11 (già Via Mortaisti Divisione Ravenna)

NATURA: piena proprietà di villetta con cortile di pertinenza, libera su quattro lati, elevata su due piani di cui uno fuori terra ad uso abitativo ed uno interrato ad uso autorimessa con locali accessori

DESCRIZIONE CATASTALE:

- la villetta è censita al NCEU del Comune di Frugarolo come segue:
- Foglio 25, particella 556, sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale: 170 mq. - totale escluse aree scoperte: 166 mq. - rendita Euro 658,48 - indirizzo catastale Via Mortaisti Divisione Ravenna snc, piano: T-S1 e al NCT Foglio 25, particella 556, ente urbano di are 4 e ca 77
- il box auto è censito al:
- Foglio 25, particella 556, sub. 2, categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq., superficie catastale totale: 53 mq. - rendita catastale Euro 127,82 - indirizzo catastale Via Mortaisti

Divisione Ravenna snc, piano: S1

e al NCT Foglio 25, particella 556, ente urbano di are 4 e ca 77

#### COERENZE

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta alle seguenti coerenze:

- mappali 634, 635, 555 tutti del Foglio 25 e Via Monsignor Luigi Governa

Il box auto è posto alle seguenti coerenze:

- mappale 556 sub. 1 del Foglio 25 e terrapieno

#### CONSISTENZA

La villetta è composta al piano terra da: ampio ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e vano scala di collegamento al piano interrato.

Il piano interrato è composto da: tavernetta, locale caldaia, bagno non utilizzabile, ripostiglio sottoscala e corridoio di collegamento all'autorimessa

La villetta ha una superficie complessiva di 170,00 mq. circa.

L'unità immobiliare ha prospetti con intonaco tinteggiato, tetto con orditura lignea, pavimentazione in ceramica, serramenti esterni in legno con vetrocamera, zanzariere e persiane e porte interne in legno tamburato.

Il box auto in piano seminterrato ha accesso carraio con porta basculante in metallo ed è comunicante con i locali accessori, ha pavimentazione in grès antigelivo e pareti intonacate.

Il box auto ha una superficie complessiva di 53 mq. circa.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto riferisce di avere riscontrato le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni, mancata rappresentazione del balcone di circa 7 mq. posto lato rampa carraia.

L'esperto dichiara le opere regolarizzabili mediante pratica Docfa.

L'esperto così descrive le opere da sanare: al piano terreno deve essere censito il balcone con modifica dell'apertura cucina lato sud da finestra a portafinestra e al piano interrato: la diversa tramezzatura (anche rispetto la parete divisoria con sub. 2) e la mancata rappresentazione della finestra del locale sgombero su rampa carraia.

Oneri stimati in perizia: €uro 500,00.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale dell'unità abitativa.

Quanto al box auto l'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

L'esperto riferisce che le opere sono regolarizzabili con pratica Docfa.

L'esperto descrive le opere da sanare come segue: l'autorimessa presenta una risega con modesto ampliamento verso locale di sgombero identificato al sub. 1.

Oneri stimati in perizia: €uro 500,00.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale del box auto

## CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'esperto ha rinvenuto presso l'Ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche che hanno interessato entrambe le unità immobiliari:

- Concessione Edilizia per nuova costruzione di casa unifamiliare rilasciata in data 23/03/2002 al n. di prot.10
- Abitabilità/agibilità rilasciata in data 15/06/2009 al n. di prot. 5 e successiva concessione in variante n. 19 del 23/07/2003
- Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA per lavori di ripristino rampa di discesa nel piano interrato adibito a box auto, costruzione della recinzione, presentata in data 07/03/2011 al n. di prot. 696 e successiva domanda di voltura SCIA del 15/11/2013 in capo agli attuali eseguiti.

L'esperto riferisce di avere riscontrato le seguenti irregolarità: modifiche prospetti e diversa distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato e presenza di w.c. cieco non autorizzato.

Le opere sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria.

L'esperto così descrive le opere da sanare: al piano terreno la presenza del balcone e l'apertura cucina lato sud ove è stata modificata la finestra in portafinestra.

Al piano interrato: diversa tramezzatura, mancata rappresentazione finestra del locale di sgombero su rampa carraia cm. 70x90 e presenza del locale bagno.

Oneri indicati in perizia per SCIA in sanatoria: Euro 3.000,00.

Quanto al box auto l'esperto ha riscontrato irregolarità che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni. Dette opere sono sanabili mediante SCIA in sanatoria con una unica pratica che comprenda anche le difformità dettagliate per l'unità immobiliare di cui al subalterno 1.

L'esperto non dichiara la conformità edilizia e nessuna nota sulla conformità urbanistica.

## RELAZIONE INTEGRATIVA dell'ESPERTO

In esito al sopralluogo eseguito in data 11/04/2024 presso il compendio immobiliare pignorato l'esperto ha constatato la presenza di infiltrazioni d'acqua nei locali posti al piano seminterrato, lati nord ed est del fabbricato, le infiltrazioni sono minori sul lato ovest mentre sul lato sud ove insiste la rampa carraia l'intonaco appare parzialmente ammalorato. La causa delle infiltrazioni appare, secondo l'esperto, imputabile alla mancata impermeabilizzazione dei muri contro terra. L'esperto segnala altresì la presenza sull'area cortilizia di un pozzetto di scolo non collegato con scarico verso la fognatura sul lato nord, indicandola come possibile concausa delle infiltrazioni riscontrate.

L'esperto descrive, nella propria relazione integrativa depositata in data 13/04/2024 al cui contenuto e per più ampi dettagli si rimanda, gli interventi necessari per risolvere la problematica rilevata e i relativi presumibili costi.

### STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata e dai figli, anche in forza del verbale di separazione coniugi, omologato con decreto del Tribunale di Alessandria del 15/04/2021, e trascritto in data 04/05/2023 ai nn. 3460/2608

### **PREZZO BASE**

**LOTTO UNICO** euro 98.400,00 come da ordinanza di vendita **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI euro 73.800,00).**

### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 settembre 2024 ore 16.00** che si terrà presso il proprio Studio in Alessandria Via Legnano 27.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00);

### FISSA

rilancio minimo nella misura di Euro 1.000,00

### DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così come sopra indicati. 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 al professionista delegato avv. Maria Grazia Barberis R.G.E. 132/2023** per un importo pari al 15% del prezzo offerto ( e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi

più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla 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.

- 6) 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. 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 saldo prezzo stipulando contratto di mutuo ipotecario il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado su quanto aggiudicato e oggetto di trasferimento. 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.
- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

### **Condizioni di vendita**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi,

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni . Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed anche per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia a firma del Geom. Paolo Piccinini del 24/10/2023 e alla relazione integrativa depositata in data 13/04/2024. 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, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, 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 Custode e Professionista delegato Avv. Maria Grazia Barberis (Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686- 232517 - fax 0131/231117 - PEC [avvmariagraziabarberis@cnfpec.it](mailto:avvmariagraziabarberis@cnfpec.it)), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e 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.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) – [www.casa.it](http://www.casa.it) –  
[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Alessandria, 30/04/2024

Il Professionista Delegato

avv. Maria Grazia Barberis



