

## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Andrea Zavanone, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del GE Dott. Delli Paoli del 17/01/2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 58/2022 R.G.E.I Trib. Alessandria riunito alla 256/2023, viste le vendite deserte post riunione dell'8/5/2024, 25/09/2024 e 15/1/2025, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

## FISSA

## LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

## LOTTO UNICO

il lotto unico è costituito da piena proprietà di cascinale in Acqui Terme (AL), Passeggiata dei Colli n.6, con cortile pertinenziale, oltre a terreni circostanti per mq. 27.290 in zona periferica collinare, con destinazione agricola del comune di Acqui Terme che dista circa 1,5 km, a circa 850 m dalla frazione di Lussito.

Composto da un fabbricato principale suddiviso in quattro unità immobiliari distinte oltre a fabbricati accessori posti in corpo staccato. Si sviluppa su differenti piani fino ad un massimo di 3 fuori terra. In sede di sopralluogo la proprietà ha riferito che il fabbricato è collegato alla fognatura pubblica ma non se ne ha evidenza. Il subalterno 1 è composto al piano seminterrato da 3 cantine, un ripostiglio e un portico e un porticato (crollato);

al piano terreno soggiorno, cucina, tinello e wc con un'altezza di 2,54 m. Le cantine sono finite al grezzo, prive di impianti. Il porticato al piano seminterrato/terra risulta diruto. Il piano terra ha finiture di tipo normale:

porta d'ingresso, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di persiane ad anta in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. I piani primo e secondo sono finiti al grezzo privi di impianti e in parte senza serramenti.

Il subalterno 2 è composto da una cucina al piano terra e una camera con wc al piano primo. Le finiture sono di tipo normale: porta d'ingresso, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di persiane ad anta in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Fanno parte della presente unità immobiliare (sub.2) due corpi accessori: un locale di sgombero a due piani fuori terra finito a grezzo in muratura senza infissi e impianti e un porticato che in realtà non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale in quanto presenta tamponamenti perimetrali e in muratura con serramenti e finiture interne del tipo "al civile" con serramenti esterni in legno con doppio vetro, pavimenti e i rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti intonacate e tinteggiate e tetto a vista ed è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e una stufa a legna per il riscaldamento. Il subalterno 3 si presenta al piano terra con una cucina a rustico da ristrutturare con porta

d'ingresso in ferro e due cantine, suddivise da una tramezza in mattoni, finite a grezzo con pavimento in cemento battuto e porta d'ingresso in legno, mentre i piani primo e secondo sono finiti a grezzo senza finiture ed impianti. Il subalterno 4 è composto al piano terra da un vano scala con porta d'ingresso in legno e una cantina finita al grezzo; al piano primo da una cucina con un bagno con h 2,76 m e un locale di sgombero; al piano secondo da due camere e un corridoio oltre al vano scala d'accesso dal piano primo. La cantina al piano terra e il locale di sgombero al piano primo sono finiti al grezzo senza impianti. Il vano scala al piano terra, la cucina e il bagno al piano primo e le due camere con corridoio al piano secondo hanno finiture di tipo normale; i pavimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; sono presenti l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo a gas.

Fa parte del complesso immobiliare l'area pertinenziale la cui superficie complessiva (compresa l'impronta a terra dei fabbricati) è catastalmente indicata in 1.810 mq. L'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso strada privata.

#### **dati catastali fabbricati:**

##### **Comune di Acqui Terme (AL), Catasto Fabbricati:**

- foglio 41, particella 659, subalterno 1, Passeggiata Dei Colli n. 6, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 296 mq, rendita € 241,70

Confini: Il subalterno 1 confina: al piano seminterrato con terrapieno, al piano terreno con il subalterno 2 e con il cortile; al piano primo con i subalterni 2 e 3; al piano secondo con i subalterni 3 e 4.

- foglio 41, particella 659, subalterno 2, Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 110,26

Confini: Il subalterno 2 confina al piano terreno con i subalterni 1-3 e con il cortile e al piano primo con i subalterni 1 e 3. Il subalterno 2 ha un corpo accessorio formato da porticato al piano terra con soprastante locale di sgombero al piano primo e un ulteriore locale di sgombero al piano terra nelle vicinanze del fabbricato principale con attorno il cortile.

- foglio 41, particella 659, subalterno 3, Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 143 mq, rendita € 147,71

Confini: Il subalterno 3 confina al piano terreno con i subalterni 2 e 4 e con il cortile; al piano primo con i subalterni 1 e 4; al piano secondo con il subalterno 4.

- foglio 41, particella 659, subalterno 4, Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 132 mq, rendita € 107,42

Confini: Il subalterno 4 confina al piano terra con il subalterno 3 e con il cortile; al piano primo con il subalterno 3; al piano secondo con i subalterni 1 e 3.

#### **dati catastali terreni:**

##### **Comune di Acqui Terme (AL), Catasto Terreni:**

- foglio 41, particella 661, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 5100, reddito dominicale: € 63,21, reddito agrario: € 47,41; Confini: Particelle 399, 660, 659, 436 e strada di accesso

- foglio 41, particella 399, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 1420, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.07; Confini: Particelle 661, 436, strade di accesso e altro foglio di mappa.

- foglio 41, particella 27, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7170, reddito dominicale: € 37.03, reddito agrario: € 37.03; Confini: Particelle 660, 29, 400 e strade di accesso

- foglio 41, particella 28, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.73, reddito agrario: € 0.18; Confini: Particella 27 e strade di accesso

- foglio 41, particella 400, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 0.75, reddito agrario: € 0.19; Confini: Particelle 658, 659, 660, 27 e strada di accesso

- foglio 41, particella 436, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 3.78, reddito agrario: € 3.09; Confini: Particelle 399, 661, 658 e strada di accesso

- foglio 41, particella 658, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 39.54, reddito agrario: € 29.65; Confini: Particelle 436, 659, 400 e strada di accesso

- foglio 41, particella 660, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 7640, reddito dominicale: € 94.70, reddito agrario: € 71.07. Confini: Particelle 661, 27, 400, 659 e strada di accesso

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**: Tutti i subalterni presentano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate in catasto; si tratta di modifiche interne.

Il fabbricato accessorio indicato come porticato (aperto) al Piano Terreno del Sub. 2 è stato modificato, chiuso e trasformato in un locale pertinenziale. Adiacente al medesimo fabbricato, sul lato Est, è presente una piccola struttura non rappresentata in catasto (di natura abusiva).

Nella scheda del Sub. 1 è riportato, sul lato Ovest un fabbricato accessorio indicato come porticato, disposto su due piani, che in realtà è crollato (o è stato demolito) e rimangono presenti solo i ruderi.

Regolarizzabili mediante: riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica. Descrizione delle opere da sanare: difformità di vario tipo sopra segnalate attraverso la presentazione di Tipo Mappale con procedura PREGEO e riaccatastamento con procedura DOCFA

Pratica catastale (PREGEO + DOCFA): € 5.000,00 Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono presenti delle difformità in tutto il fabbricato e corpi accessori.

**STATO DI POSSESSO:** Libero nella disponibilità del custode giudiziario, ingombro di beni mobili che verranno liberati a cura della procedura.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Certificazioni impianti:** assenti

#### **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il complesso immobiliare presenta diverse difformità per quanto riguarda la distribuzione interna e le destinazioni dei vari ambienti. Non c'è corrispondenza tra le schede catastali e lo stato dei luoghi. A seguito della richiesta di accesso agli atti, l'ufficio Tecnico del Comune di Acqui Terme ha rilasciato la copia di un'unica pratica edilizia consistente in una comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85. Effettuando la verifica incrociata tra stato dei luoghi, planimetrie catastali e pratica edilizia, emergono le difformità già sopra richiamate.

Il portico antistante il fabbricato principale (accessorio del Sub. 2) è stato chiuso e trasformato in un locale finito al civile. Sul lato Est del medesimo edificio è stata realizzata una costruzione in assenza di titolo. Complessivamente si è in presenza di una serie di modifiche edilizie realizzate in assenza di titolo e per le quali necessita la regolarizzazione. Dal raffronto tra la pratica edilizia e le planimetrie catastali emerge anche che il locale wc posto al piano terreno del Sub. 1 è stato ampliato. La regolarizzazione dovrà avvenire attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria per tutte le opere di minore importanza (opere interne, diversa distribuzione ecc.) mentre per le opere non sanabili occorrerà procedere con la messa in pristino. I costi di seguito indicati rappresentano una stima di previsione degli oneri da sostenere ai fini della completa regolarizzazione; oneri che consistono in spese tecniche, sanzioni e costi diretti per la messa in pristino delle porzioni non sanabili. Oltre a quanto sopra, sono presenti, sull'area di pertinenza, due bassi fabbricati di natura abusiva per i quali occorre prevedere la demolizione.

Per le parti regolarizzabili è possibile presentare: Pratica di sanatoria

Costi della pratica di sanatoria e delle opere di demolizione e/o messa in pristino: € 30.000,00

Oneri Totali: € 30.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### **Conformità urbanistica:**

##### **Pratiche edilizie:**

Numero pratica: 853/95

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/04/1995 al n. di prot. 5369

Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano. Si tratta di un vecchio edificio probabilmente già rurale, attualmente suddiviso in quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in area agricola. Pertanto qualsiasi intervento edilizio sarà limitato dalle previsioni degli articoli delle N.T.A. riferiti alle zone agricole. SI SEGNALE CHE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO L'EDIFICIO PRESENTA INVECE ALCUNI PROFILI DI IRREGOLARITA", così come meglio dettagliati infra.

Note generali sulla conformità: I fabbricati ricadono in un'area agricola all'esterno del perimetro del centro abitato di cui agli articoli 52/53 delle NTA vigenti.

**PREZZO STABILITO di Euro 84.375,00** (ottantaquattromilatrecentosettantacinque/00)

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75%

DEL PREZZO BASE: **OFFERTA MINIMA PARI a Euro 63.281,00** (sessantatremiladuecentoottantuno/00)

Il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

**REGIME FISCALE:** trasferimento soggetto a imposta di registro fabbricati e terreni.

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per l'inizio della gara tra più offerenti l'udienza del giorno **06/05/2025, ore 16:00**, che si terrà in via telematica con accesso al sito preposto presso lo studio del Professionista

Delegato in Casale Monferrato, via Vigliani n.25. Le offerte segrete dovranno essere presentate in modalità telematica entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: aste giudiziarie in linea spa tramite il proprio portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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 in linea 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](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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec del professionista delegato: avvandreazavanone@pec.giuffre.it

6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "proc. esec. n. 58/2022 RG Trib AL" alle coordinate IBAN:IT95-C-05034-22600-000000015296 con causale "cauzione lotto unico" 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 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, almeno della misura sopra indicata, nel periodo di durata della gara;
- 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- **QUI TERMINERA' il 08/05/2025 ALLE ORE 13:00;**
- 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 per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni offerta successiva, con la conseguenza che la gara terminerà quando dall'ultima offerta 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 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 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 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 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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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. Per visite all'immobile occorre rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Andrea Zavanone tel 014271979 fax 014274677, email zavanone@msn.com previa richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Alessandria, li 15/01/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Zavanone