



G.E. Dott. Michele DELLI PAOLI

Esec. Imm. R.G.E. n. 112/2023

## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Ilaria Gioitta, nominato Custode con provvedimento del 01.06.2023 pronunciato dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli e Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data 17.01.2024;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 112/2023 R.G. Es. Imm.;

- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Immobile a destinazione residenziale con terreno esclusivo di pertinenza sito nel Comune di INCISA SCAPACCINO (AT), Via Cortiglione n. 36**

DIRITTO:

Diritto di proprietà 1/1.

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Unità immobiliare a destinazione abitativa, con parte di locali destinati a box e locali sgombero, il tutto su terreno esclusivo di pertinenza, collocata nella parte periferica rispetto al nucleo abitativo del comune di Incisa Scapaccino, con tipicità edificatorie tipiche di zone rurali.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, ha pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimento in piastrelle di grés porcellanato e marmette, finestre in pvc con vetro camera doppio, elementi oscuranti in persiane, porte interne in legno tamburato, elementi riscaldanti in ghisa; servizi primari a disposizione e raggiungibili a piedi; accesso al compendio pignorato, attraversando cancello carraio e pedonale da Via Cortiglione.

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati:

Comune di Incisa Scapaccino (AT)

= foglio 18, particella 128, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 163 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita € 289,22, indirizzo catastale Via Cortiglione n. 26 piano T-1

Immobili identificati al Catasto Terreni:

= foglio 18, particella 128 EU

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Il C.T.U. ha rilevato che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate . Sez. Territorio non sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Il C.T.U. ha specificato che la descrizione grafica dell'immobile nella scheda planimetrica catastale, rappresenta al piano terra, solo una parte dei locali accessori (locale sgombero, porticato, ricovero auto...) diversamente da quanto invece si è potuto riscontrare in loco. Al C.T.U. è risultato mancante il secondo piano dell'immobile ad oggi fruito e utilizzato ai fini abitativi e non licenziato con relativa pratica edilizia.

**CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:**

Il C.T.U. ha riscontrato le seguenti irregolarità esposte in perizia.

La ripartizione dei locali a seguito delle verifiche eseguite in fase di sopralluogo non è conforme come da documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del comune. Il Permesso di Costruire 18/2011 e successiva variante con PdC 16/2014, autorizzavano l'esecutato a eseguire le opere di ampliamento fabbricato civile abitazione per la creazione di garage. Le stesse venivano realizzate secondo quanto autorizzato per il PdC 18/2011, mentre per quanto attiene al Pdc 16/2014 le opere non sono state portate a termine per come autorizzate. Normativamente, per il corretto completamento e chiusura di una procedura edilizia/urbanistica, a termine degli interventi edilizi, è necessario comunicare "fine lavori" degli stessi (c.d. data certa) e allegare, ove previsti dalla legge, relative dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento) nonché relativo aggiornamento della parte catastale. Inoltre risultano utilizzati e fruiti i locali al secondo piano del fabbricato, di cui non è stata rintracciata presenza di regolare pratica edilizia autorizzativa delle opere eseguite (opere interne). Il C.T.U. ha dunque dichiarato che è necessario eseguire attività tecniche tramite professionista abilitato presso ordine professionale di relativa appartenenza, volte alla regolarizzazione dell'immobile. In particolare, (i) con riguardo alle opere per la sistemazione e utilizzo del secondo piano del fabbricato: stesura di pratica edilizia da concordarsi con il personale dell'ufficio tecnico comunale da redigersi in modalità di sanatoria edilizia, soggetta al pagamento di sanzioni economiche da quantificarsi al momento della presentazione della pratica edilizia; regolarizzazione catastale con aggiornamento della scheda planimetrica catastale; (ii) con riguardo alle opere richiamabili al PdC 16/2014 in completamento al PdC 18/2011: chiusura delle pratiche edilizie rilasciate con relative comunicazioni, di fine lavori, certificati di collaudo delle strutture, e impianti (se necessarie) da concordarsi con il personale dell'ufficio tecnico comunale da redigersi in modalità di sanatoria edilizia, soggetta al pagamento di sanzioni economiche da quantificarsi al momento della presentazione della pratica edilizia; regolarizzazione catastale con aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

Oltre alla parte di sanzione da corrispondere al comune di Incisa Scapaccino, ci sarà anche l'emolumento spettante al professionista che predisporrà la documentazione tecnica.

Il C.T.U. ha stimato le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale in circa € 12.651,25 Come da perizia.

**ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il C.T.U. ha riferito che la attestazione non è presente.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'unità immobiliare è occupata dal debitore e dai suoi familiari.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto - anche con riferimento alle irregolarità riscontrate ed ai vincoli esistenti - si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito Geom. Davide Silvano, allegata al presente avviso di vendita e che si richiama integralmente.

\* \* \*

Al **PREZZO BASE di Euro 42.187/50** come ribassato a seguito di precedente esperimento di vendita andato deserto **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A Euro 31.640/62).**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **27 MAGGIO 2025 ore 16,00** che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Gioitta come sopra indicato **entro le ore 12,00 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 18:00);

**FISSA**

rilancio minimo nella misura di Euro 500,00

**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. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno ferialmente 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 della gara fissata. 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. Ilaria Gioitta R.G.E. 112/2023"** 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 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). 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 versata;
- 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. Davide Silvano depositata in data 08.12.2023. 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. Ilaria Gioitta sito ad Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686 - fax 0131/231117 - email [ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com](mailto:ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com)), 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, 06.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta



