G.E. Dott. Roberta Brera

Es. Imm. n. 99/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Roberta Brera in data 17 settembre 2024;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 99/2023 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO PRIMO

Complesso edilizio in corso di Costruzione sito in Viale Vicenza a Valenza (AL)
Descrizione Catastale:
Catasto Fabbricati del Comune di Valenza Via Vicenza 24
Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 1, indirizzo Viale Vicenza 24, piano T, comune Valenza, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 36 (escluse aree scoperte) rendita € 108,46
Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 2, indirizzo Viale Vicenza 24, piano T, comune Valenza, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65 (escluse aree scoperte) rendita € 151,84
Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 3, indirizzo Viale Vicenza 24, piano T, comune Valenza, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq 53 (escluse aree scoperte) rendita € 86,76
Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 4 e subalterno 7 graffati , indirizzo Viale Vicenza 24, piano S1-T*1, comune Valenza, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale mq 153 (145 escluse aree scoperte) rendita € 354,29
Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 5, indirizzo Viale Vicenza 24, piano T, comune Valenza, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq 39 (escluse aree scoperte) rendita € 86,76

Dati Catastali: foglio 26, particella 98, subalterno 6, indirizzo Viale Vicenza 24, piano 1, comune Valenza, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale mq 44(escluse aree scoperte) rendita € 101,23

Catasto terreni

Dati Catastali: Sez. Valenza _ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 98
classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 510, senza rendite

Dati Catastali: Sez. Valenza _ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 99
classamento: "Seminativo" di classe 3^ con R.D. € 17,79 e R.A. € 17,05 con superficie catastale di m2 2.870

Dati Catastali : Sez. Valenza _ Foglio di mappa n° 26 Particella n° 100
classamento: "Bosco ceduo" di classe 2^ con R.D. € 1,70 e R.A. € 0,15 con superficie catastale di m2 940

Descrizioni delle unità immobiliari e natura

Come risulta dalla perizia di stima immobiliare del Geom. Fabio Grassano, il lotto immobiliare sito in Viale Vicenza a Valenza / AL è composto da un complesso edilizio in corso di costruzione con annesso terreno, il tutto in unico corpo catastalmente identificato dalle particelle 98+99+100 del foglio 26 e con consistenza nominale dell'area di metri quadrati 4.320.

La posizione è centrale, in zona dotata di parcheggi liberi e servizi pubblici, con negozi, supermercati ed uffici nelle immediate vicinanze: coordinate cartografiche del sito 45°00'47.3"N 8°38'57.4"E

Il fabbricato, a due piani interrati e tre piani fuori terra (compreso sottotetto), con forma ad "U" e destinazione di progetto "turistico-ricettiva", è di nuova costruzione e deriva dalla demolizione di preesistenti vetusti edifici residenziali insediati sulla particella n°98. L'edificio confina ad un lato con la strada pubblica (Viale Vicenza), dalla quale ha accesso esclusivamente pedonale, mentre sul lato opposto sviluppa il terreno scoperto (particelle nn. 99 e 100), il quale ha accesso carraio da un grande parcheggio pubblico attraversando altro fondo originariamente sempre in proprietà alla società esecutata (particella n°345 ora 443) ma non oggetto di pignoramento. Gli altri due lati del nuovo fabbricato sono in aderenza e continuità ad edifici in proprietà di terzi.

L'area cui alle particelle nn. 99+100 è scoscesa ed invasa da folta vegetazione spontanea di basso ed alto fusto, tanto da risultare inaccessibile in sede di sopralluogo. Le previsioni progettuali indicano la realizzazione di una viabilità interna al terreno per accedere ai piani bassi dell'edificio (primo e secondo interrati), laddove sono presenti ambienti con destinazione di autorimesse, tuttavia tale opera non è stata terminata pertanto ad oggi l'accessibilità è solo pedonale da scale interne: in loco, a lato del parcheggio (sul confine Sud tra le particelle nn.443 e 346), sono presenti manufatti riconducibili all'accesso di cantiere (cancello in ferro e rete rossa). La predetta viabilità di progetto interessa, in continuità, anche i fondi mappali 443 (già mappale 345) e 346 che, sebbene in capo a terzi (tra cui il Comune di Valenza), appaiono gravati da servitù di passaggio: l'aggiudicatario del lotto dovrà tenere in debito conto il

doversi rapportare con terzi in ordine al completamento delle opere relative all'accesso carraio, oltre a tutte le condizioni cui all'atto unilaterale d'obbligo del 28/04/2005 sottoscritto dalla precedente proprietà con l'amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire collegato al piano di recupero (tra cui la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione gratuita di aree al Comune di Valenza.
Il fabbricato in corso di costruzione, la cui origine risale al periodo 2005 – 2008, è completato nelle strutture da fondazioni a tetto e negli intonaci esterni, ma all'interno presenta totalmente al grezzo: mancano tutte le finiture interne, gli impianti ed i serramenti. Tutte le strutture portanti (fondazioni, pilastri, muri perimetrali entroterra, muri vano ascensore, travi, solai interpiano, scale di collegamento tra piani) sono state costruite con cemento armato in opera, i tamponamenti perimetrali sono in murature di laterizi forati, i divisori interni (parzialmente presenti) sono sia in muratura di mattoni forati che in cartongesso, il tetto ha struttura lignea a doppia falda con manto di copertura in tegole a coppo, con eccezione della porzione soppalcata laddove il tetto è a falda unica in latero-cemento.
Sono presenti varie canne fumarie e di esalazione, con comignoli a tetto, così come le predisposizioni degli scarichi fognari.
Il progetto prevede la realizzazione di una struttura con destinazione turistico – ricettiva di Hotel con ristorante, composta da: un piano secondo interrato della superficie lorda di m2 465 uso autorimessa con n°13 posti auto e locali di servizio (magazzini, depositi biancheria pulita e sporca, locali tecnici); un piano primo interrato della superficie lorda di m2 465 uso autorimessa con n°11 posti auto, locali tecnici e di servizio (centrale termica, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, ambienti di preparazione e conservazione alimenti); un piano terreno (1° fuori terra) della superficie lorda di m2 310 con la hall – reception, sala tv, sala ristorante, cucina, servizi igienici e n°6 camere da letto singole e doppie dotate di servizi igienici interni, corridoi e disimpegni; un piano primo (2° fuori terra) della superficie lorda di m2 310 con n°10 camere da letto singole e doppie dotate di servizi igienici interni (due delle quali con soppalco aggiuntivo, in progetto ma non presente in loco), corridoi, disimpegni e balconi per una superficie di m2 46 circa; un piano sottotetto (3° ed ultimo fuori terra) della superficie lorda di m 2 240 circa con locale macchine da condizionamento e spazi non utilizzabili, sebbene con altezze importanti ed illuminazione naturale garantita da finestre a tetto.
I vari piani dello stabile sono tra loro collegati per il tramite di due scale interne a doppia rampa ed ascensore (presente il solo vano di alloggiamento).
Le partizioni interne sono realizzate solo in parte ed alcune di esse presentano rovinate sia da atti vandalici che da localizzate infiltrazioni di acque piovane.
I tre lati dell'edificio delimitano una corte interna della superficie lorda di m2 155 posta sull'estradosso del solaio dell'autorimessa interrata, con affaccio verso l'esteso terreno boschivo.
Servitù attive/passive:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Fabio Grassano del 09.07.2024 , anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
Nella relazione peritale l'esperto, ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) ha dichiarato la NON CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la rappresentazione cui alle vigenti planimetrie catastali ed estratto di mappa, in quanto: l'edificio mappale 98 è stato interamente demolito e ricostruito a nuovo con diverse consistenze e destinazioni d'uso; allo stato attuale l'edificio presenta "al grezzo, in corso di costruzione", privo di finiture, serramenti ed impianti.
Riguardo alle coerenze del complesso immobiliare in corpo unico formato dalle particelle nn. 98+99+100 del foglio 26 di Valenza: Viale Vicenza; altre proprietà identificate dalle particelle catastali nn. 97, 306, 307, 132, 353, 347, 443, 442, 123, 258.
Storico catastale : Tutte le unità immobiliari urbane cui ai subalterni 1-2-3-4-5-6 della particella n°98 derivano dall'impianto meccanografico 30/06/1987, mentre il subalterno 7 ha sostituito la precedente particella n°211 in seguito alla variazione per "modifica identificativo - allineamento mappe" cui alla pratica n°AL0107906 del 27/06/2005. Le particelle nn. 98, 99, 100 al Catasto Terreni derivano dall'impianto meccanografico 20/06/1984.
Regolarità edilizia : Nella relazione peritale l'esperto ha verificato lo stato di fatto con sopralluogo e dal confronto con la documentazione tecnica allegata all'ultima pratica edilizia depositata (pratica n° 205_DIA/2008 in data 18/12/2008) può riferirsi che non sussistono opere suscettibili di sanatoria in quanto sono state rispettate le previsioni progettuali.
L'esperto ha attestato lo stato legittimo del complesso edilizio in quanto costruito nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive come disposte dall'art.34 bis del TUE – D.P.R. 380/2001 e smi (articolo introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge 120/2020), rilevando che poiché le autorizzazioni sono scadute, per il completamento delle opere e rendere l'immobile agibile ed utilizzabile sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Comune di Valenza nuove pratiche edilizie e contestualmente scegliere se confermare il precedente progetto oppure proporre variante. Ad ultimazione lavori sarà altresì cura ed onere dell'aggiudicatario procedere con gli aggiornamenti catastali.
Quanto alle **previsioni urbanistiche**, visto il vigente Piano Regolatore Comunale, l'esperto ha riferito che:

- il fondo identificato dalla particella n°98 ha destinazione di "aree residenziali dei centri storici _ Nta Artt. 13.1.1 / 17.1";

- il fondo identificato dalla particella n°99 ha in parte destinazione di "verde attrezzato _ Nta Art. 15.1" ed in parte "zona F (Vallone San Giacomo e San Giovanni) _ Nta Art. 16";
- il fondo identificato dalla particella n°100 ha destinazione "zona F (Vallone San Giacomo e San Giovanni) _ Nta Art. 16".

In ordine alla certificazione energetica Si tratta di fabbricato in corso di costruzione, attualmente al grezzo, pertanto non necessita certificazione energetica, la quale dovrà essere redatta in sede di ultimazione lavori ed agibilità.

In ordine alla conformità degli impianti, l'esperto ha indicato che si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, attualmente al grezzo e privo di impianti.

Consistenza: la superficie complessiva di circa mq **1.991.00** per l'immobile staggito come di seguito rappresentato

DESTINAZIONE D'USO	**SUPERFICIE LORDA**
Piano secondo interrato _ Autorimessa e locali accessori alla struttura ricettiva	m2 465,00
Piano primo interrato _ Autorimessa e locali accessori alla struttura ricettiva	m2 465,00
Piano terreno _ Struttura ricettiva	m2 310,00
Piano terreno _ Corte interna	m2 155,00
Piano primo _ Struttura ricettiva	m2 310,00
Piano primo _ Balconi	m2 46,00
Piano sottotetto	m2 240,00
Terreno _ Particelle nn. 99+100	m2 3.810,00

L'edificio è stato costruito in data successiva al 1967 come indicato nella perizia redatta dal geom. Fabio Grassano.

Come indicato dal Geom. Fabio Grassano nella relazione peritale il complesso immobiliare in corpo unico è libero ed in stato di abbandono.

Per quanto concerne le caratteristiche descrittive e strutturali delle unità immobiliari oggetto di vendita giudiziale si rinvia al rapporto di valutazione del Geom. Fabio Grassano.

STATO DI OCCUPAZIONE: il compendio immobiliare risulta libero

* * * * *

al PREZZO BASE di <u>€ 161.579</u> SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (<u>OFFERTA MINIMA PARI A € 121.185,00</u>) E RILANCIO MINIMO <u>€ 5.000,00</u>

<u>LOTTO SECONDO</u>

Strada Acqui di cantalupo Alessandria (AL)

Descrizione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria:

Immobile
Catasto Fabbricati - Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo piano T - Foglio di mappa n° 81 Particella n° 377 graffata con le particelle nn. 96 e 147 Categoria F/1 (area urbana) della consistenza di m2 4.250
Catasto Terreni _ Alessandria (A182) Foglio di mappa n° 81 Particella n° 377 classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 4.250, senza rendite -
Alessandria (A182) Foglio di mappa n° 81 Particella n° 96 classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 58, senza rendite
Alessandria (A182) Foglio di mappa n° 81 Particella n° 147 classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 4, senza rendite
Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 piani T - 1 Foglio di mappa n° 81 Particella n° 465 Subalterno n° 1 Categoria F/3 (unità in corso di costruzione)
Alessandria (A182) Foglio di mappa n° 81 Particella n° 465 classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 1.715, senza rendite
Catasto Fabbricati Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piano T Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 9 Zona censuaria 2^ _ Categoria A/10 di classe 1^ della consistenza di vani 1 con superficie catastale di m2 32 (m2 32 escluse aree scoperte) e rendita di € 273,72
Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piano T Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 10 Zona censuaria 2^ _ Categoria D/8 con rendita di € 1.394,43
Alessandria (A182) - Strada Acqui di Cantalupo n°117 A piani T - 1 Foglio di mappa n° 81 Particella n° 95 Subalterno n° 11 Zona censuaria 2^ _ Categoria A/10 di classe 1^ della consistenza di vani 8 con superficie catastale di m2 343 (m2 343 escluse aree scoperte) e rendita di € 2.189,78
Nella propria relazione peritale l'esperto ha indicato che la particella n°95 non viene trattata per l'intero in quanto esiste unità immobiliare subalterno 12 (categoria C/2 della consistenza di m2 17) in proprietà ad altra ditta e pertanto non oggetto della procedura espropriativa.

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) Perito ha altresì dichiarato che, per quanto ha potuto visionare con sopralluogo tenuto conto dell'inagibilità e pericolosità dell'edificio mappale 95, la corrispondenza tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la rappresentazione cui alle vigenti planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.
COERENZE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CORPO UNICO formato dalle particelle nn. 377+96+147+465+95 subb. 9+10+11 del foglio 81 di Alessandria: Strada Acqui di Cantalupo ad un lato; strada denominata Via Pietro Moro cui al mappale 531 ad un lato; fondo mappale 201 su più lati; u.i.u. mappale 95 sub.12; terreno mappale 378 ad un lato (Lotto 3).

Descrizioni delle unità immobiliari e natura
Il lotto immobiliare è ubicato a lato della Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria ed è formato da un complesso edilizio con un capannone in corso di costruzione, un edificio inagibile di importanti dimensioni ed un esteso appezzamento di terreno, il tutto in unico corpo catastalmente identificato dalle particelle 95+465+377+96+147 del foglio 81, con consistenza nominale dell'area di metri quadrati 11.000 circa (N.B.: la particella n°95 non viene trattata per l'intero in quanto esiste unità immobiliare subalterno 12, di categoria C/2 della consistenza di m2 17, in proprietà ad altra ditta e pertanto non oggetto della procedura espropriativa).
Il complesso edilizio, con destinazione artigianale, è posto ai margini dell'abitato e ben servito da strade principali: a circa 500 metri dalla Strada Provinciale n°30 (Alessandria – Acqui Terme), a circa 3 km dal casello "Alessandria Sud" dell'Autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce ed a ridosso della linea ferroviaria (coordinate cartografiche del sito 44°51'46.1"N 8°33'04.7"E). L'area confina con la Strada Provinciale 244 (Strada Acqui) e con altra strada pubblica denominata "Via Moro Pietro", con comodi accessi da entrambe, nelle quali sono ubicati tutti i servizi: fognatura, metanodotto, energia elettrica, ecc.. Il lotto immobiliare confina a Nord con il terreno mappale 378 oggetto di descrizione e stima quale successivo "Lotto 3".
Il fabbricato mappale 465 è un capannone con destinazione artigianale – deposito di nuova costruzione (2006 – 2010), in parte a due piani fuori terra, derivante dalla completa demolizione di preesistenti vetusti edifici. L'edificio, nelle dimensioni esterne di metri 35,10 x 28,50 e per una superficie coperta di m2 1.000 circa, con altezza interna utile di metri 7,50 circa, per tre lati a confine con proprietà di terzi, presenta al grezzo, con strutture in elementi prefabbricati di cemento armato precompresso (pilastri, tetto e parte dei tamponamenti), pavimento in calcestruzzo armato, murature in blocchi di laterizi forati e blocchi di calcestruzzo (la struttura in elevazione, formata da elementi in c.a.p., si compone di pilastri dimensioni cm 50x50 e 60x50 sormontati da tegoli con profilo alare e coppelle binervate con lucernari a tetto, il solaio interpiano è anch'esso prefabbricato). I divisori interni della porzione che sviluppa su due livelli sono tutti al grezzo, in linea di massima rispondenti alle previsioni progettuali. Gli ambienti su due piani sono collegati da scala interna in c.a. in opera ed è presente anche un vano in c.a. per l'alloggiamento di impianto montacarichi. Tutti gli ambienti interni, al grezzo, privi di finiture, serramenti, impianti,

ecc., hanno destinazioni d'uso da definire, nella compatibilità con le previsioni progettuali e delle norme di piano regolatore.
L'edificio identificato dalla particella 95, libero su tre lati e composto da varie unità immobiliari urbane, è di vetusta costruzione (ante 1942), in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, con murature che presentano localmente lesionate e tetto a capanno parzialmente crollato. La destinazione catastale è di uffici e magazzini, tuttavia ad oggi è in stato di abbandono ed inagibile
Gli ambienti confinati su entrambi i piani assommano una superficie lorda complessiva di m2 970 circa a cui si aggiungono m2 65 circa di separato portico con ripostiglio e m2 110 circa di terrazzo coperto, per una complessiva superficie commerciale di m2 1.055.

Servitù attive/passive:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Fabio Grassano , anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Regolarità edilizia

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico ed archivio del Comune di Alessandria si è appreso delle seguenti pratiche edilizie inerenti gli edifici in esame:

- Il fabbricato mappale 95 è stato costruito ante 1942 ed è presente in archivio una sola pratica edilizia di nulla osta datata 04/03/1952 per "sistemazione prospetto casa".
- Il nuovo capannone mappale 465 con destinazione d'uso artigianale – deposito deriva dalla demolizione di fabbricati preesistenti ed è stato autorizzato con:
    - Permesso di costruire n°585 del 17/10/2006
    - Permesso di costruire n°633 del 06/12/2007 per "variante in corso d'opera – ampliamento";
    - Denuncia di inizio attività n°086071 del 07/04/2008 per "variante in corso d'opera per modifiche interne e di facciata".

Per quanto attiene il nuovo capannone artigianale mappale 465, verificato lo stato di fatto con sopralluogo e dal confronto con la documentazione tecnica allegata all'ultima pratica edilizia depositata (DIA n°086071 del 07/04/2008) il perito nella propria relazione ha riferito che non sussistono opere suscettibili di sanatoria in quanto quelle presenti sono state realizzate nel rispetto delle previsioni progettuali: si attesta lo stato legittimo dell'edificio in quanto costruito nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive come disposte dall'art.34 bis del TUE – D.P.R. 380/2001 e smi (articolo introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge 120/2020).
Poiché le autorizzazioni sono scadute, per il completamento del capannone e rendere l'immobile agibile ed utilizzabile sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Comune di Alessandria nuove pratiche edilizie e contestualmente

scegliere se confermare il precedente progetto oppure proporre variante. Ad ultimazione lavori sarà altresì cura ed onere dell'aggiudicatario procedere con gli aggiornamenti catastali.
Quanto alle previsioni urbanistiche del lotto immobiliare, visto il vigente Piano Regolatore Comunale, il perito ha riferito che :

- il fondo identificato dalla particella n°95 ha in parte destinazione di "aree per insediamenti artigianali e di deposito NdA Art.41" ed in parte "aree destinate alla viabilità e parcheggi pubblici _ NdA Art.32 quinquies";
- il fondo identificato dalla particella n°465 ha per intero destinazione di "aree per insediamenti artigianali e di deposito _ NdA Art.41" ;
- il fondo identificato dalle particelle nn. 377, 96 e 147 ha per intero destinazione di "aree per attrezzature di interesse comune _ NdA Art.32 quinquies".

Certificazione energetica

L'edificio mappale 465 è in corso di costruzione, attualmente al grezzo, pertanto non necessita certificazione energetica, la quale dovrà essere redatta in sede di ultimazione lavori ed agibilità.
Quanto alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio mappale 95: non sono disponibili certificazioni.

Conformità degli impianti

L'edificio mappale 465 è in corso di costruzione, attualmente al grezzo e privo di impianti.
Quanto alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio mappale 95: non sono disponibili certificazioni e gli impianti sono vetusti.
Consistenza: la superficie complessiva di circa mq **2.055.00 per l'immobile staggito oltre ad euro mq 11.000 per il terreno** come di seguito riportato

FABBRICATO	SUPERFICIE LORDA
Capannone in corso di costruzione (particella n°465)	m^2 1.000,00
Edifici vetusti cui alla particella 95	m^2 1.055,00
Terreno	m^2 11.000,00

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967 come indicato nella perizia redatta dal geom. Fabio Grassano
Il lotto si presenta in stato di abbandono..
Per quanto concerne le caratteristiche descrittive e strutturali delle unità immobiliari oggetto di vendita giudiziale si rinvia al rapporto di valutazione del Geom. Fabio Grassano.
STATO DI OCCUPAZIONE: il compendio immobiliare risulta abbandonato

* * * * *

al PREZZO BASE di <u>€ 236.250,00</u> SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (<u>OFFERTA MINIMA PARI A € 177.188,00</u>) E RILANCIO MINIMO <u>€ 5.000,00</u>

LOTTO TERZO

Via Acqui Frazione Cantalupo Alessandria

Descrizione Catastale:
Catasto Terreni del Comune di Alessandria: (A182) - Strada Acqui di Cantalupo piano T Foglio di mappa n° 81 Particella n° 378 - Categoria F/1 (area urbana) della consistenza di m2 12.070
Catasto Terreni _ Alessandria (A182) - Foglio di mappa n° 81 Particella n° 378 classamento: "Aree di enti urbani e promiscui" – Partita speciale n°1 – Qualità "Ente Urbano" con superficie catastale di m2 12.070, senza rendite

COERENZE DEL LOTTO MAPPALE 378 al foglio 81 di Alessandria:
Strada Acqui di Cantalupo ad un lato; Strada Comunale della Stazione ad un lato; fondo mappale 201 a due lati; fondo mappale mappale 95 ad un lato; altri fondi mappali 215,146,145,158,166,144.

Descrizioni delle unità immobiliari e natura
Si tratta di un terreno edificabile della consistenza nominale di m2 12.070 ubicato a lato della Strada Acqui alla Frazione Cantalupo di Alessandria; il lotto mappale 378, interamente pianeggiante e con forma ad "L", confina con la Strada Provinciale 244 (Strada Acqui) sulla quale ha un fronte di circa 60 metri lineari, ma confina altresì con la Strada Comunale della Stazione con un fronte di circa 40 metri lineari, con comodi accessi da entrambe, nelle quali sono ubicati tutti i servizi: fognatura, metanodotto, energia elettrica, ecc.
L'area, individuabile alle coordinate cartografiche 44°51'48.5"N 8°33'06.9"E, confina a Sud con gli immobili precedentemente descritti quale "Lotto 2", è posta ai margini dell'abitato e ben servita da strade principali: a circa 500 metri dalla Strada Provinciale n°30 (Alessandria – Acqui Terme), a circa 3 km dal casello "Alessandria Sud" dell'Autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce ed a ridosso della linea ferroviaria.
Le attuali previsioni urbanistiche cui al vigente Piano Regolatore Comunale di Alessandria classificano il terreno quale "aree per insediamenti artigianali e di deposito _ NdA Art.41" con destinazioni d'uso di tipo produttivo (NdA Art.39), in particolare: area per insediamenti industriali, artigianali e di deposito, per la logistica.
Per aree di intervento con superficie inferiore a m2 20.000 come quella in esame è ammessa l'edificazione con permesso di costruire, senza necessità di piano esecutivo e nel rispetto dei seguenti parametri principali: indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,6 m2/m2; indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,8 m2/m2; rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria Rc = 60%.

Servitù attive/passive:
Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Fabio Grassano , anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la

vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
Consistenza: la superficie complessiva di circa mq **12.070.00 per il terreno edificabile mappale 378.**
Per quanto concerne le caratteristiche descrittive e strutturali delle unità immobiliari oggetto di vendita giudiziale si rinvia al rapporto di valutazione del Geom. Fabio Grassano..
In ordine alla caratteristiche descrittive ed alla caratteristiche strutturali si rinvia alla relazione peritale del Geom. Fabio Grassano.
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il computo delle superfici , il CTU ha tenuto conto dei seguenti valori:

piena proprietà *del Lotto 3 (terreno edificabile mappale 378)*	*m^2 12.070,00*

STATO DI OCCUPAZIONE: il compendio immobiliare risulta libero ed in stato di abbandono,

* * * * *

al PREZZO BASE di <u>€ 183.094,00</u> SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (<u>OFFERTA MINIMA PARI A € 137.321,00</u>) E RILANCIO MINIMO <u>€ 5.000,00</u>

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **<u>5 febbraio 2027 alle ore 15.30</u>** che si terrà in modalità telematica presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada (AL) Piazza Garibaldi . <u>Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente</u> con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 5.000,00 per i lotti I – II e III;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 **<u>www.astegiudiziarie.it</u>**) 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 e 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 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 pec **barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.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 ESEC. IMM.RE 99/2023 c/o DR.SSA PAOLA BARISONE

PIAZZA GARIBALDI 5 15076 OVADA (AL) (coordinate IBAN _IBAN: IT53-D-05034-48450-000000004024) 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 il 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 pro-

cederà 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 online 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;
    - 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, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
    - analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio, la gara terminerà quanto 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 comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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 abbiano 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 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:
    - 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 l'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, e per quanti altri dati urbanisti, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal CTU della procedura geom. Fabio Grassano e successive integrazioni che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita. 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 D.M. 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 lo studio del professionista delegato

Dr.ssa Paola Barisone Piazza Garibaldi 5 15076 Ovada (AL) tel. 0143-86770/81225, fax 0143/832294, sul Portale vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o sui siti internet www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.astalegale.net; portale astalegale.net, tramite edicom idealista.it e casa.it

Alessandria, 16.10.2026

Il Professionista Delegato
(dr.ssa Paola Barisone)

