



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

ES. imm. n. 236/19

Il sottoscritto Avv. Massimo Diamanti, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento 19/01/2021

vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 236/19 Rg. Es. Imm.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 9**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 9 e 11 della Ctu)**

Il lotto 9 è composto da n. 3 unità immobiliari insistenti in un più ampio edificio condominiale sito nel Comune di Alessandria, Via Angelo Rossa n. 10, più precisamente:

a. alloggio di civile abitazione (interno 11 di numerazione delle abitazioni), di superficie commerciale pari a mq. 39,50 circa oltre balcone di superficie commerciale pari a mq. 12,00 circa posto al piano quarto (quinto f.t.).

I fabbricati sono destinati ad abitazione e a locali di pertinenza (box auto e vani cantina a piano terreno). L'unità immobiliare è posta nella palazzina identificata come D1 e meglio rappresentata in planimetria nella documentazione fotografica.

La distribuzione interna comprende: ingresso su disimpegno, su vano soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 285, subalterno 44, indirizzo Via Angelo Rossa n. 10, interno 11 (alloggi) Palazzina D1, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, con-

sistenza 2 vani, superficie Totale: 43 mq; Totale escluse aree scoperte: 39 mq., rendita € Euro 211,75.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con vuoto su cortile condominiale;
- a Sud-Est con altra u.i. facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 45);
- a Sud-Ovest con vano scala condominiale e con altre u.i. facenti parte dello stesso edificio condominiale (sub. 43 e 45);
- a Nord-Ovest con con altra u.i. facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 43);

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

b. Posto auto scoperto di superficie commerciale complessiva pari a mq. 12,00 circa, posto nel gruppo di palazzine identificate come D1 e D2. L'unità immobiliare è identificato dal numero 3 posto a terra all'interno dello stesso posto auto ed è posto nella zona Sud/Est del Complesso.

Il posto auto scoperto è delimitato da blocchetti autobloccanti di colore diverso che ne individuano univocamente la forma e la numerazione a terra ne individua la proprietà.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 285, subalterno 57, indirizzo Via Angelo Rossa n. 10, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 Mq., superficie 13 Mq. , rendita € Euro 12,39.

Confini:

- L'unità immobiliare confina:
- a Nord-Est con altro posto auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 56);
- a Sud-Est con giardino condominiale;
- a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale;
- a Nord-Ovest con altro posto auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 58);

c. L'unità immobiliare è identificato dal numero 5 posto a terra all'interno dello stesso posto auto ed è posto nella zona Sud/Est del Complesso.

Il posto auto scoperto è delimitato da blocchetti autobloccanti di colore diverso che ne individuano univocamente la forma e la numerazione a terra ne individua la proprietà.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 285, subalterno 59, indirizzo Via Angelo Rossa n. 10, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 Mq. , superficie 12 Mq. , rendita € Euro 12,39.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro posto auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 58);

- a Sud-Est con giardino condominiale;

- a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale;

- a Nord-Ovest con altro posto auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 60);

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 194 a pag. 207 e da pag. 222 a pag. 229.

al **PREZZO BASE** di € **37.500,00** (valore di stima € 50.000,00); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 28.125,00).**

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 12**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 12 e 24 della Ctu)**

Il lotto 12 è rappresentato da due unità immobiliari:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, Via Cavalli 10, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 18,00 circa, posto nella

palazzina identificata come A3, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

- foglio 127, particella 286, subalterno 97, indirizzo Via Cavalli n. 6, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 Mq., superficie 18 Mq. , rendita € Euro 28,10.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 98);

- a Sud-Est con corsia di manovra condominiale;

- a Sud-Ovest con camminamento condominiale;

- a Nord-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 96);

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 6, a piano sottotetto (interno 11 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 7,00 circa, posto nella palazzina identificata come A3. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,33 e altezza massima pari a ml. 2,57.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 115, indirizzo Via Cavalli n. 10, interno 11 (solai) Palazzina A3, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 Mq. , superficie 6 Mq. , rendita € Euro 5,89

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con sottotetto non praticabile del condominio;

- a Sud-Est con sottotetto non praticabile del condominio;

- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 112);

- a Nord-Ovest con corridoio condominiale;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 230 a pag. 238 e da pag. 327 a pag. 335.

**al PREZZO BASE di € 12.700,00, valore di stima € 16.800,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.525,00).**

**Rilancio minimo: € 150,00.**

**Il lotto risulta libero.**

### **LOTTO 13**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 13 e 25 della Ctu)**

Il lotto 13 è composto da due unità immobiliari:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, Via Cavalli 10, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 17,00 circa, posto nella palazzina identificata come A3, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 98, indirizzo Via Cavalli n. 10, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 Mq., superficie 17 Mq., rendita € 26,34.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 99);

- a Sud-Est con corsia di manovra condominiale;

- a Sud-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 97);

- a Nord-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 95);

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 6, a piano sottotetto (interno 2 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 7,00 circa, posto nella palazzina identificata come A3. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,33 e altezza massima pari a ml. 2,57.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 117, indirizzo Via Cavalli n. 10, interno 2 (solai) Palazzina A3, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 Mq., superficie 6 Mq., rendita € Euro 5,89.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro vano solaio (sub. 116);
- a Sud-Est con sottotetto non praticabile del condominio;
- a Sud-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio e con altro vano solaio (sub. 118);
- a Nord-Ovest con corridoio condominiale;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 239 a pag. 246 e da pag. 336 a pag. 343.

**al PREZZO BASE di € 12.300,00, valore di stima € 16.300,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.225,00).**

Rilancio minimo: € 150,00.

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 15**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 15, 28 e 29 della Ctu)**

Il lotto n. 15 è composto da tre unità immobiliari:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, Via Cavalli 14, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 17,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 176, indirizzo Via Cavalli n. 14, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 Mq., superficie 17 Mq., rendita € 26,34.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 175);
- a Sud-Est con altri box auto facenti parte dello stesso edificio condominiale (sub. 179 e 180);
- a Sud-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 177);
- a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale;

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 14, a piano sottotetto (interno 11 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 6,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,77 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 255, indirizzo Via Cavalli n. 14, interno 11 (solai) Palazzina C1, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq. , superficie 7 Mq. , rendita € Euro 4,91.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con vano solaio (sub. 256);
- a Sud-Est con corridoio condominiale;
- a Sud-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio; e con altro vano solaio (sub. 254);
- a Nord-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio;

c) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 14, a piano sottotetto (interno 12 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 6,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,77 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 256, indirizzo Via Cavalli n. 14, interno 12 Palazzina C1, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq., superficie 7 Mq., rendita € Euro 4,91.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con vano scala condominiale;
- a Sud-Est con corridoio condominiale;
- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 255);
- a Nord-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 255 a pag. 262, da pag. 361 a pag. 369 e da 370 a pag. 377.

**al PREZZO BASE di € 13.500,00, valore di stima € 17.900,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 10.125,00).**

Rilancio minimo: € 150,00.

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 16**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 16 e 27 della Ctu)**

Il lotto n. 16 è composto da due unità immobiliari:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, Via Cavalli 14, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 19,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 177, indirizzo Via Cavalli n. 14, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 Mq, superficie 19 Mq, rendita € 29,85

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 176);



- a Sud-Est con altri box auto facenti parte dello stesso edificio condominiale (sub. 178 e 179);

- a Sud-Ovest con camminamenti condominiali;

- a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale;

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 14, a piano sottotetto (interno 4 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 6,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,77 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 250, indirizzo Via Cavalli n. 14, interno 4 (solai) Palazzina C1, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq., superficie 5 Mq., rendita € Euro 4,91.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con sottotetto non praticabile del condominio e con vano solaio (sub. 249);

- a Sud-Est con sottotetto non praticabile del condominio;

- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 251);

- a Nord-Ovest con corridoio condominiale;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 263 a pag. 270 e da pag. 353 a pag. 360.

**al PREZZO BASE di € 12.600,00, valore di stima € 16.700,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.400,00).**

Rilancio minimo: € 150,00.

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 19**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 19 e 30 della Ctu)**

Il lotto 19 è composto da due unità immobiliari:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli n. 16, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 17,50 circa, posto nella palazzina identificata come C2, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 196, indirizzo Via Cavalli n. 18, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 Mq., superficie 17 Mq. , rendita € Euro 24,58.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altri box auto facenti parte dello stesso edificio condominiale (sub. 187 e 188);
- a Sud-Est con vano scala condominiale;
- a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale;
- a Nord-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 195).

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli, a piano sottotetto (interno 16 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 5,50 circa, posto nella palazzina identificata come C2. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,22 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 267, indirizzo Via Cavalli n. 16, interno 16 (solai) Palazzina C2, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq., superficie 4 Mq. , rendita € Euro 4,91.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con corridoio condominiale;
- a Sud-Est con sottotetto non praticabile del condominio e con altro vano solaio (sub. 266);
- a Sud-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio;

- a Nord-Ovest con vano scala condominiale;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 287 a pag. 294 e da pag. 378 a pag. 386.

**al PREZZO BASE di € 12.200,00, valore di stima € 16.200,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.150,00).**

**Rilancio minimo: € 150,00.**

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 21**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 21 e 32 della Ctu)**

Il lotto 21 è composto da due unità immobiliari, più precisamente:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli n. 20, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 18,50 circa, posto nella palazzina identificata come C3, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 205, indirizzo Via Cavalli n. 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 Mq., superficie 17 Mq. , rendita € Euro 26,34.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 202);

- a Sud-Est con vano scala condominiale e con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 210);

- a Sud-Ovest con vano scala condominiale;

- a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale;

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 18, a piano sottotetto (interno 4 numerazione solai), di superficie commercia-

le complessiva pari a mq. 6 circa, posto nella palazzina identificata come C3. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,22 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 276, indirizzo Via Cavalli n. 20, interno 4 (solai) Palazzina C3, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq. , superficie 5 Mq. , rendita € Euro 4,91.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro vano solaio (sub. 275);
- a Sud-Est con corridoio condominiale;
- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 277) e con sottotetto non praticabile del condominio;
- a Nord-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 303 a pag. 310 e da pag. 395 a pag. 403.

**al PREZZO BASE di € 12.600,00, valore di stima € 16.700,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.450,00).**

**Rilancio minimo: € 150,00.**

Il lotto risulta libero.

## **LOTTO 22**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 22 e 33 della Ctu)**

Il lotto n. 22 è composto da due unità immobiliare, precisamente:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli n. 20, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 18,00 circa, posto nella palazzina identificata come C3, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 211, indirizzo Via Cavalli n. 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 Mq, superficie 17 Mq, rendita € Euro 26,34.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 212);
- a Sud-Est con corsia di manovra condominiale;
- a Sud-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 210);
- a Nord-Ovest con altri box auto facenti parte dello stesso edificio condominiale (sub. 201 e 202);

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 18, a piano sottotetto (interno 2 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 6 circa, posto nella palazzina identificata come C3. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,22 e altezza massima pari a ml. 2,31.

Catasto:

- Foglio 127, particella 286, subalterno 278, indirizzo Via Cavalli n. 18, interno 2 Palazzina C3, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 Mq, superficie 5 Mq, rendita Euro 4,91

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con altro vano solaio (sub. 247);
- a Sud-Est con sottotetto non praticabile del condominio;
- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 277) e con sottotetto non praticabile del condominio;
- a Nord-Ovest con corridoio condominiale;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 311 a pag. 318 e da pag. 404 a pag. 411.

**al PREZZO BASE di € 12.600,00, valore di stima € 16.700,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.450,00).**

Rilancio minimo: € 150,00.

Il lotto risulta libero.

### **LOTTO 23**

**(deriva dall'accorpamento dei lotti 23 e 26 della Ctu)**

Il lotto 23 è composto da due unità immobiliari, più precisamente:

a) Box auto insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli n. 20, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 18,00 circa, posto nella palazzina identificata come C3, costituita da un unico locale adibito a box auto con altezza pari a ml. 2,50 circa.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 212, indirizzo Via Cavalli n. 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 Mq, superficie 18 Mq, rendita € Euro 28,10.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con camminamenti condominiali;
- a Sud-Est con corsia di manovra condominiale;
- a Sud-Ovest con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 211);
- a Nord-Ovest con camminamenti condominiali e con altro box auto facente parte dello stesso edificio condominiale (sub. 201);

b) Locale solaio insistente in un più ampio contesto condominiale sito in Alessandria, in Via Cavalli 14, a piano sottotetto (interno 2 numerazione solai), di superficie commerciale complessiva pari a mq. 7,00 circa, posto nella palazzina identificata come C1. L'unità è un unico vano solaio con altezza minima pari a ml. 1,33 e altezza massima pari a ml. 2,57.

Catasto Fabbricati:

- foglio 127, particella 286, subalterno 248, indirizzo Via Cavalli n. 14, interno 2 (solai)  
Palazzina C1, piano Sottotetto, comune Alessandria, categoria C/2, classe 2, consistenza  
5 Mq., superficie 7 Mq. , rendita € Euro 5,89.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Est con sottotetto non praticabile del condominio;
- a Sud-Est con corridoio condominiale;
- a Sud-Ovest con altro vano solaio (sub. 222);
- a Nord-Ovest con sottotetto non praticabile del condominio;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Per ogni più approfondita informazione è possibile consultare la perizia da pag. 319 a  
pag. 326 e da pag. 344 a pag. 352.

**al PREZZO BASE di € 12.700,00, valore di stima € 16.800,00; SONO AM-  
MISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LI-  
MITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 9.525,00).**

Rilancio minimo: € 150,00.

Il lotto risulta libero.

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno  
**03/12/2021, ore 14,30**, che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure Via Pietro Iso-  
la n. 3. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente  
e nei giorni e negli orari di apertura dello studio del Professionista Delegato in Novi Ligu-  
re Via Pietro Isola n. 3 (tel. 0143/2773 - fax 0143/314669 - e.mail massi-  
mo.diamanti@pdavvocati.com pec avvmassimodiamanti@cnfpec.it) ove sarà possibile  
rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari: da lunedì a venerdì, negli  
orari 9:00-12:30 e 15:00-18:30.

#### 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 entro le ore 12  
del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Novi Ligure, Via Pietro Iso-

la n. 3. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi all'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 a **Avv. Massimo Diamanti Es. Imm. n. 236/19** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara fosse 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; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 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 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 quan-

tificazione 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, 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. 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 o 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.it](http://www.tribunale.alessandria.it).

Alessandria, li 09/07/2021

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Diamanti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Diamanti', written over a faint circular stamp or watermark.