

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Andrea Rota del Foro di Alessandria, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex artt.569 e 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 09/12/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n.288/2024 R. G. ES. IMM.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO – TERRENI – PIENA PROPRIETÀ
IN COMUNE DI BERZANO DI TORTONA (AL) E DI VIGUZZOLO (AL), LOCALITÀ
CASCINA RECARANO

DESCRIZIONE IMMOBILE: terreni agricoli in zona collinare, per la maggior parte siti nel Comune di Berzano di Tortona (AL) e per la restante parte nel limitrofo Comune di Viguzzolo (AL), tutti individuabili nella località denominata “Cascina Recarano”, di superficie totale pari a 22 ettari, 25 are, 90 centiare (pari a: 222.590 mq e a 340 pertiche milanesi), di cui 19 ha, 68 are, 90 ca (196.890 mq) siti nel Comune di Berzano di Tortona (AL) e 2 ha, 57 are, 00 ca (25.700 mq) siti nel Comune di Viguzzolo.

L'insieme dei terreni è di forma irregolare e con orografia collinare.

I terreni sono dei seminativi mantenuti a prato.

Sono presenti delle porzioni a “bosco misto”.

STATO DI OCCUPAZIONE: terreni liberi.

I terreni interessati dalla procedura erano stati concessi in locazione con contratto di affittanza agraria stipulato anteriormente al pignoramento in data 11/11/2015 e registrato all'Agenzia delle entrate in data 25/05/2016, al n.1046, Serie 3T. Pur trattandosi di locazione ultranovennale, tuttavia, non è stata mai trascritta, e pertanto, essendo ormai spirato il relativo termine, non è opponibile ai terzi ed alla procedura.

Il compendio immobiliare, dunque, viene venduto come libero, giacché il contratto di cui sopra non è opponibile all'aggiudicatario.



DATI CATASTALI, CATASTO TERRENI:

COMUNE DI BERZANO DI TORTONA (AL)

➤ **Foglio 1, Particella 97**

AA _ seminativo _ classe 1 _ ha 00 are 09 ca 00 _ R.D. Euro 5,35 _ R.A. Euro 6,27

AB _ bosco misto _ classe 2 _ ha 00 are 00 ca 60 _ R.D. Euro 0,06 _ R.A. Euro 0,02

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 1, Particella 98**

seminativo _ classe 2 _ ha 02 are 53 ca 00 _ R.D. Euro 130,66 _ R.A. Euro 163,33

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 _ Particella 2**

seminativo _ classe 2 _ ha 01 are 77 ca 70 _ R.D. Euro 91,77 _ R.A. Euro 114,72

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 3**

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 73 ca 80 _ R.D. Euro 38,11 _ R.A. Euro 47,64

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 4**

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 20 ca 10 _ R.D. Euro 17,13 _ R.A. Euro 13,50

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 14**

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 98 ca 30 _ R.D. Euro 50,77 _ R.A. Euro 63,46

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 _ Particella 16**

AA _ seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 34 ca 41 _ R.D. Euro 17,77 _ R.A. Euro 22,21

AB _ bosco misto _ classe 1 _ ha 00 are 09 ca 49 _ R.D. Euro 1,23 _ R.A. Euro 0,29

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 17**

seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 28 ca 90 _ R.D. Euro 14,93 _ R.A. Euro 18,66

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 18**

seminativo _ classe 2 _ ha 03 are 10 ca 40 _ R.D. Euro 160,31 _ R.A. Euro 200,39

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 2 Particella 19**

bosco misto _ classe 1 _ ha 00 are 21 ca 00 _ R.D. Euro 2,71 _ R.A. Euro 0,65



- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
- **Foglio 2 Particella 20**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 62 ca 90 _ R.D. Euro 32,49 _ R.A. Euro 40,61
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
 - **Foglio 2 Particella 21**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 85 ca 90 _ R.D. Euro 44,36 _ R.A. Euro 55,45
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
 - **Foglio 2 Particella 269**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 57 ca 90 _ R.D. Euro 29,90 _ R.A. Euro 37,38
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
 - **Foglio 2 Particella 476**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 01 ca 15 _ R.D. Euro 0,59 _ R.A. Euro 0,74
Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 12).
 - **Foglio 2 Particella 478**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 06 ca 90 _ R.D. Euro 3,56 _ R.A. Euro 4,45
Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 13).
 - **Foglio 2 Particella 480**
AA _ seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 12 ca 48 _ R.D. Euro 6,45 _ R.A. Euro 8,06
AB _ vigneto _ classe 1 _ ha 00 are 03 ca 12 _ R.D. Euro 3,22 _ R.A. Euro 2,42
Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 429).
 - **Foglio 2 Particella 486**
seminativo _ classe 2 _ ha 01 are 46 ca 80 _ R.D. Euro 75,82 _ R.A. Euro 94,77
Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 15).
 - **Foglio 2 Particella 488**
seminativo _ classe 2 _ ha 00 are 13 ca 20 _ R.D. Euro 6,82 _ R.A. Euro 8,52
Dati derivanti da: frazionamento del 30/06/2005 (ex particella 25).
 - **Foglio 2 Particella 513**
vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 57 ca 00 _ R.D. Euro 48,57 _ R.A. Euro 38,27
Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particella 428).
 - **Foglio 2 Particella 514**
vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 43 ca 00 _ R.D. Euro 36,64 _ R.A. Euro 28,87
Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particella 428).
 - **Foglio 2 Particella 515**
vigneto _ classe 1 _ ha 04 are 31 ca 35 _ R.D. Euro 445,55 _ R.A. Euro 334,16



Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particelle 475 e 12).

➤ **Foglio 2 Particella 516**

vigneto _ classe 1 _ ha 00 are 10 ca 50 _ R.D. Euro 10,85 _ R.A. Euro 8,13

Dati derivanti da: frazionamento del 30/01/2012 (ex particelle 475 e 12).

COMUNE DI VIGUZZOLO (AL)

➤ **Foglio 22 Particella 218**

vigneto _ classe 2 _ ha 00 are 30 ca 60 _ R.D. Euro 28,45 _ R.A. Euro 20,54

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

➤ **Foglio 22 Particella 219**

seminativo _ classe 4 _ ha 02 are 26 ca 40 _ R.D. Euro 70,16 _ R.A. Euro 76,00

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che non ricorrono condizioni contrarie.

Difatti, la normativa riferita alla conformità catastale interessa solo i fabbricati e quindi per i terreni in questione non ricorrono condizioni contrarie.

Ha precisato, altresì, che le particelle interessate da una modifica della coltura praticata, rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto Terreni, dovranno essere segnalate con una dichiarazione di variazione da presentare all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che non sussistono pratiche edilizie in ordine ai terreni in questione e quindi ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la sussistenza della conformità urbanistica.

In particolare, ha così precisato:

- ✓ terreni in Berzano di Tortona (AL): strumento urbanistico adottato P.R.G.C. in data 21/12/1994 in forza della delibera G.R. 33-8287 del 29/04/1996, zona omogenea agricola, immobile sottoposto a fascia di rispetto stradale per le Particelle n.98 Foglio 1 e n.2-14-18-478-488-515 Foglio 2, senza elementi urbanistici che possano limitarne la commerciabilità e senza la necessità di pattuizioni particolari per la vendita;
- ✓ terreni in Viguzzolo (AL): strumento urbanistico adottato P.R.G.C. in forza della delibera G.R. 15-5752 del 06/05/2013, zona omogenea agricola, senza vincoli di carattere urbanistico, senza elementi urbanistici che possano limitarne la commerciabilità e senza la necessità di pattuizioni particolari per la vendita;



PROVENIENZE nel ventennio:

- -OMISSIS- proprietario ante ventennio sino al 18/06/2010 in forza di atto a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Esposito di Tortona, in data 12/07/1997, repertorio n.16675, trascritto in Tortona (AL) in data 29/08/1997 ai nn.2406/1858;
- -OMISSIS- dal 18/06/2010 ad oggi in forza di atto a rogito del Notaio Dott. Remo Rissotti di Tortona, in data 18/06/2010, repertorio nn.115834/18147, trascritto in Tortona (AL) in data 01/07/2010 ai nn.2266/1532.

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del compendio immobiliare in questione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura, Geom. Paolo Arpe, allegata al presente avviso di vendita e che qui si intende richiamata integralmente.

**

CUSTODE: Avv. Andrea Rota del Foro di Alessandria, con studio in Alessandria (AL), Via Trotti, n.58,
TEL. 0131 253744 e-mail: a.rota@studiolegalegatti.com

**

PREZZO BASE di € 100.000,00 (CENTOMILA/00) - SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 75.000,00 – SETTANTACINQUEMILA/00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 02/04/2026, ore 15:30, che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Andrea Rota del Foro di Alessandria, in Alessandria (AL), Via Trotti, n.58.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (mille/00).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore:

- 1) L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita NEPRIX SRL-ABILIO SPA), da compilare seguendo le relative istruzioni;



- 2) all'offerta devono essere 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 di 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 di 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 richiedendo (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015);
- 4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; 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 dal Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: a.rota@pec.studiolegalegatti.com;



- 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 n.515694 acceso presso Banca Passadore, filiale di Alessandria, intestato alla procedura (IBAN: IT62 J 03332 10400 000000515694) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 sopraindicato 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 sopraindicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopraindicato, 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 sopraindicati;
 - ✓ abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;
- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
 - 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;
 - 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 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo



prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
 - le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
 - il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;
- 18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art.573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);
- 19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla vendita stessa, con perdita delle somme versate a titolo di cauzione ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.*** Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine



stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. 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;

20) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del Dlgs 21/11/2007 n.237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.***

21) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

22) 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;

23) 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;



- 24) 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.;
- 25) 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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art.30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo D.P.R. e dall'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o sui seguenti siti internet autorizzati:



<https://www.asteannunci.it>, <https://www.asteavvisi.it>, <https://www.rivistaastegiudiziarie.it>,
<https://www.canaleaste.it>, <https://www.astalegale.net>, <https://www.astegiudiziarie.it>,
<https://www.tribunalealessandria.giustizia.it>, nonché sui siti commerciali <https://www.casa.it> e
<https://www.idealista.it>.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, Avv. Andrea Rota del Foro di Alessandria, con studio in Alessandria (AL), Via Trotti, n.58, al seguente numero telefonico 0131 253744. Al professionista delegato e custode Avv. Andrea Rota del Foro di Alessandria potrà essere richiesto di visionare il compendio immobiliare (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata); le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il portale delle vendite pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica a.rota@studiolegalegatti.com.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita e in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, lì 15/12/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Rota

