



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. Imm. n. 294/2022 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, già Custode Giudiziario e nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco in data 25/02/2026;

vista l'ordinanza del 25/02/2026 con la quale è stata ordinata la vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 294/2022 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1

Immobile sito in Alessandria (AL), frazione Mandrogne, Via Orsi n. 19

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di alloggio sito al piano terra, nella zona est di casa d'abitazione disposta su due piani, con locale caldaia e giardino comuni con ad altri due alloggi, così composto: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 230, particella 459, subalterno 2**, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie 81 mq., rendita euro 423,49;

Confini: - a Nord: giardino comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa proprietà – ad Est: giardino comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa

proprietà - a Sud: giardino comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest: alloggio sub. 1, stessa particella, stessa proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Varianti interne e prospettiche. Regularizzabili mediante: Pratica di S.C.I.A. in sanatoria i cui costi sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.000,00.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ: il perito riferisce che per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui la concessione era stata rilasciata a titolo gratuito. Il perito riferisce altresì che nel caso di specie, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, dovrebbe ridiscutere con l'ufficio tecnico del comune il pagamento degli oneri non evasi all'atto della suddetta concessione e chiedere un cambio di destinazione da fabbricato d'abitazione a servizio dell'azienda agricola a fabbricato d'abitazione classico. Lo stesso non vale per gli alloggi dei Lotti 2 e 4, in quanto facenti parte del progetto richiesto prima del 1977; in quel caso la vendita è libera.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica di fabbricati e terreni.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Massimo Amadio, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **44.500,00** (Euro Quarantaquattromilacinquecento/00)
PER IL LOTTO 1; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 33.375,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del gior-

no **8 LUGLIO 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE

SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 2

Immobile sito in Alessandria (AL), frazione Mandrogne, Via Orsi n. 19

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di alloggio sito al piano terra (vano scala esclusivo) e occupante tutto il piano primo di casa d'abitazione disposta su due piani, con locale caldaia e giardino comuni con ad altri due alloggi, così composto: vano scala d'ingresso da piano terra a piano primo, cucina, sala, disimpegno, due camere da letto (una con camera armadi/spogliatoio), bagno e ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 230, particella 459, subalterno 3**, indirizzo Via Orsi, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie 130 mq., rendita euro 529,37;

Confini: - a Nord: vuoto su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà e su tetto del portico esclusivo subalterno 1 - ad Est: vuoto su tetto del subalterno 2 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà - a Sud: vuoto su tetto del portico esclusivo subalterno 1 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest:

vuoto su tetto del portico esclusivo subalterno 1 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale dell'immobile sopra descritto in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- ampliamento nella zona sud-est del piano primo. Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per ampliamento. DOCFA (prestazioni e spese) i cui oneri totali sono stati stimati dal perito in euro 800,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile sopra descritto in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presente ampliamento nella zona sud-est del piano primo, oltre a varianti interne e prospettiche. Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria Permesso di costruire in sanatoria (prestazioni e spese) i cui oneri totali sono stati stimati dal perito in euro 7.000,00.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ: il perito riferisce che per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui la concessione era stata rilasciata a titolo gratuito. Il perito riferisce altresì che nel caso specifico di questo lotto, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, facendo parte di un progetto richiesto prima del 1977, la vendita sarebbe libera.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Massimo Amadio, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **72.500,00** (Euro Settantaduemilacinquecento/00) **PER IL LOTTO 2; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A**

**TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE
(OFFERTA MINIMA PARI A € 54.375,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 LUGLIO 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

LOTTO 3

Immobile sito in Alessandria (AL), frazione Mandrogne, Via Orsi n. 14

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di civile abitazione disposta su due piani con piccolo sedime esclusivo, ex stalla e fienili, abbandonato da molti anni ed in cattivo stato manutentivo. Le particolarità riguardano il crollo parziale del tetto, i serramenti non recuperabili nella quasi totalità e il portico antistante, dal quale deve essere rimossa la copertura in eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 230, particella 122, subalterno 1, indirizzo Via Orsi n. 14, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6, superficie 171 mq., rendita € euro 179,73;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Massimo Amadio, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **16.500,00** (Euro Sedicimilacinquecento/00) **PER IL LOTTO 3; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 12.375,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 LUGLIO 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00;

LOTTO 4

Immobile sito in Alessandria (AL), frazione Mandrogne, Via Orsi n. 19

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di alloggio sito al piano terra, con locale caldaia e giardino comuni ad altri due alloggi (sub 2 e 3), così composto: ingresso-

disimpegno, cucina, dispensa, bagno, due camere da letto; presente vano scala ad unica rampa per collegamento all'alloggio del piano primo (sub. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 230, particella 459, subalterno 1**, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie 109 mq., escluse aree scoperte mq. 100, rendita € euro 476,43.

Confini: - a Nord: giardino comune con subalterni 2 e 3, stessa particella, stessa proprietà – ad Est: alloggio subalterno 2, stessa particella, stessa proprietà - a Sud: giardino comune con subalterni 2 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest: centrale termica e giardino comuni con subalterni 2 e 3, vano scala esclusivo del subalterno 3, stessa particella, stessa proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- varianti interne. Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per varianti interne. DOCFA (prestazioni e spese) i cui oneri totali sono stati stimati dal perito in euro 800,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- varianti interne e prospettiche. Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria. SCIA in sanatoria i cui oneri totali sono stati stimati dal perito in euro 3.000,00.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ: Il perito riferisce che per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui la concessione era stata rilasciata a titolo gratuito. Il perito riferisce altresì che nel caso di specie, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, facendo parte di un progetto richiesto prima del 1977, la vendita sarebbe libera.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Silvio Prato, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di **€ 46.000,00** (Euro Quarantaseimila/00) **PER IL LOTTO 4; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.500,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 LUGLIO 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 5

Immobile sito in Alessandria (AL), Frazione Mandrogne, Strada Raggi.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di terreno agricolo contenente parte fabbricabile con accesso da Strada Raggi. Superficie complessiva di circa mq 5.280,00 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante. Tessitura prevalente terreno derivante da depositi fluviali (ghiaia, sabbia). Sistemazioni agrarie destinato alla semina per la coltivazione di cereali, ortaggi, foraggiere

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Terreni come segue:

- sezione censuaria Alessandria (AL), **foglio 230, particella 362**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq. 5280, reddito dominicale: € euro 59,99, reddito agrario: € euro 43,63.

Confini: - a Nord: terreno agricolo mappale 559, altra proprietà e terreno agricolo mappale 670, altra proprietà - ad Est: terreno agricolo mappale 363, altra proprietà e fabbricati con sedime mappale 368, altra proprietà - a Sud: Strada Raggi - ad Ovest: fabbricati e terreni mappale 489, altra proprietà (campo sportivo comunale).

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Massimo Amadio, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al **PREZZO BASE di € 19.000,00** (Euro Diciannovemila/00) **PER IL LOTTO 5; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 14.250,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 LUGLIO 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al ve-

nerdi 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luca Canepa, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle

offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- 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 alla procedura esecutiva P.E. N. 294/2022 R.G.**; 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 è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione pena la decadenza dalla 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.

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.

- 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 contattando il professionista delegato Avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it - www.asteeavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

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 ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, li 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato


(avv. Luca Canepa)

