

G.E. E. BIANCO

ES. imm. n. 206/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta avv. Stefania Sandri, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 25/1/2023, visti altresì i provvedimenti in data 1/2/2025, in data 27/03/2025 ed in data 29/6/25; vista l'ordinanza di vendita in data 25/1/23 con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 206/2021; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Area con fabbricati ad uso promiscuo

in Comune di Oviglio, Regione San Giovanni 37:

**Appartamento sub. n. 8:** l'U.I. è la porzione centrale di un fabbricato posto a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su tre livelli di cui uno interrato dedicato alla cantina. Al piano terra sono presenti un bagno, una cucina e una sala e due ripostigli a cui si accede tramite un cortile privato afferente a questa U.I. Una scala a rampa singola posta al centro dell'U.I. conduce al primo piano dove si trovano tre camere, un bagno e un ripostiglio disimpegnati da un corridoio. La scala partendo dalla camera ad est conduce alla zona sottotetto non abitabile. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

**Box sub. n. 9:** l'U.I. è la porzione posta sul fronte NO del fabbricato posto a N della proprietà. Adibita a box, ha una porta di accesso che è protetta da un portico. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

**Appartamento sub. nn. 10 e 11:** l'U.I. è la porzione posta sul fronte NO del fabbricato a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Un portico si sviluppa lungo i lati a sud e ovest. Al piano terra sono presenti un salone, una cucina, due bagni, dispensa e centrale termica.

La scala a U posta nell'angolo NO porta al primo piano, dove si trova un ampio bagno ed un unico salone costellato da grossi pilastri. I lavori non sono mai stati completati anche se sono presenti le rifiniture. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

**Appartamento sub. n. 6:** l'U.I. è inserita nel fabbricato posto a S della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra (parte del solaio del piano terra è posto ad un livello moderatamente inferiore a quello del cortile) sono presenti un servizio, una dispensa, una stireria e una tavernetta a doppia altezza, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio.

Tramite una scala posta nella tavernetta, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che, però, non possiede le caratteristiche minime di abitabilità. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

**Box sub. n. 1:** l'U.I. è una parte piccolo fabbricato posto quasi al confine tra le particelle 1111 e 1527 con copertura a tetto a capanna con falde parallele al lato lungo dello stesso fabbricato. L'U.I. è quella posta sul fronte NO ed ha funzione a box con doppio portone di accesso. L'accesso avviene dal cortile comune (particella 1111 sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato, e dalla particella 1527 sub 3 BCNC.

**Box sub. n. 2:** l'U.I. è una parte piccolo fabbricato posto quasi al confine tra le particelle 1111 e 1527 con copertura a tetto a capanna con falde parallele al lato lungo dello stesso fabbricato. L'U.I. è quella posta sul fronte NO ed ha funzione a box con doppio portone di accesso. L'accesso avviene dal cortile comune (particella 1111 sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato, e dalla particella 1527 sub 3 BCNC

### **DATI CATASTALI**

- Foglio 18, particella 1111, subalterno 8, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie 253, rendita € 495,80

-Foglio 18, particella 1111, subalterno 9, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m<sup>2</sup>, superficie 35 m<sup>2</sup>, rendita € 91,31

- Foglio 18, particella 1111, subalterno 10, piano T, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270,83

- Foglio 18, particella 1111, subalterno 11, piano 1, categoria F/3
- Foglio 18, particella 1111, subalterno 6, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita € 202,19
- Foglio 18, particella 1527, subalterno 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126,22
- Foglio 18, particella 1527, subalterno 2, piano T, categoria D/6, rendita € 99,00

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili sono attualmente occupati da soggetto terzo sprovvisto di valido titolo di occupazione. Con Ordinanza in data 24/3/2023 e visto il provvedimento in data 29/06/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la liberazione del compendio pignorato, disponendo che il Custode provveda all'esecuzione del provvedimento.

Si fa presente che è pendente causa civile promossa dall'occupante per l'accertamento dell'usucapione degli immobili sopra descritti; si dà atto che il giudizio di primo grado si è concluso con sentenza di rigetto della domanda di usucapione avverso la quale è stato proposto appello, attualmente pendente avanti alla Corte di Appello di Torino.

Si evidenzia che, in caso di accoglimento della domanda di usucapione, sussiste pertanto effetto prevalente, retroattivo, dell'usucapione sull'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

Si richiama sul punto il principio citato dalla giurisprudenza, Cassazione civile, sez. II , 06/12/2000 , n. 15503:

*“Il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, trova applicazione anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato da quest'ultimo all'acquirente”.*

**CONFORMITÀ CATASTALE:** il perito della procedura ha dichiarato che:

**Subalterni nn. 8 e 9:** si dichiara la conformità catastale.

**Subalterni nn. 10 e 11:** il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il sub. 11 dovrà essere aggiornato in quanto Unità F/3 (in corso di costruzione) a seguito della SCVIA di completamento obbligatoriamente da presentare. Regularizzabili mediante: Redazione DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: completamento dei lavori al primo piano. Richiesta dell'agibilità.

DOCFA € 500,00

Oneri totali: € 500,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**Subalterno n. 6:** il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale è datata 2008 ed è difforme, relativamente alle funzioni assegnate ai locali, rispetto a quanto previsto nel P.d.C. in sanatoria rilasciato nel 2012.

Regularizzabili mediante DOCFA.

Redazione DOCFA: € 500,00

Oneri totali: € 500,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**Subalterno n. 1:** si dichiara la conformità catastale.

**Subalterno n. 2:** il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria sono presenti due fabbricati denominati tettoia che non sono mai stati autorizzati. Devono essere stralciati. La categoria della U.I. non è ammessa dal P.R.G. vigente e dovrà essere modificata in Cat. D/7.

Regularizzabili mediante DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale con stralcio fabbricati abusivi.

DOCFA per ripristino del sub.

Tipo Mappale: € 1.500,00

DOCFA: € 500,00

Oneri totali: € 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**CONFORMITÀ' EDILIZIA:** il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che:

**Subalterni nn. 8 e 9:** si dichiara la conformità edilizia. I fabbricati sono ante 1967.

**Subalterni nn. 10 e 11:** il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: relativamente ai lavori previsti al piano primo questi non sono stati completati. Il P.d.C. è ormai scaduto senza alcuna dichiarazione di fine lavori e pertanto le previsioni del progetto non potranno essere portate a termine. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da non residenza ad altro con previsione di presenza continuativa di persone), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento per eseguire le opere mancanti o altre per mutate esigenze, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di un SCA.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità.

SCIA di completamento dei lavori = € 2.000,00;

Redazione SCA per agibilità = € 1.000,00;

Oneri totali: € 3.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: il fabbricato è ante 1967.

**Subalterno n. 6:** il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di una SCA.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità.

SCIA di completamento dei lavori = € 1.000,00;

redazione SCA per agibilità = € 1.000,00.

Oneri totali: € 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: il fabbricato è ante 1967.

**Subalterno n. 1:** il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'autorizzazione ai lavori è comune con quelli del sub 6 part. 1111. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di una SCA.

Regolarizzabili mediante: redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità.

Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 1111.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: il fabbricato è ante 1967.

**Subalterno n. 2:** il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'autorizzazione ai lavori è comune con quelli del sub 6 part. 1111. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di una SCA.

Nell'u.i. presente sono compresi anche due piccoli fabbricati chiusi e coperti che non hanno alcuna autorizzazione e non possono essere sanati in quanto ricadenti in area posta in classe II di pericolosità idrogeologica. Andranno pertanto demoliti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità.

Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 1111. Vengono solo imputati i costi relativi alla SCIA per la demolizione del fabbricato abusivo non sanabile:

SCIA per demolizione fabbricati abusivi: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: il fabbricato è ante 1967.

**CONFORMITÀ' URBANISTICA:** il perito ha dichiarato che si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:** sub.8, OMISSIS è divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mussa in data 15/3/2012 ai nn. 126734/36465, trascritto in Alessandria in data 21/3/2012 ai nn. 1797/1375; il suddetto bene è stato acquistato da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Mussa in data 18/12/1992 ai nn. 40358/11172, trascritto ad Alessandria in data 19/12/1992, ai nn. 8041/5333.

Sub.9: OMISSIS è divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mussa in data 15/3/2012 ai nn. 126734/36465, trascritto in Alessandria in data 21/3/2012 ai nn. 1797/1375; il suddetto bene è stato acquistato da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Mussa in data 18/12/1992 ai nn. 40358/11172, trascritto ad Alessandria in data 19/12/1992, ai nn. 8041/5333.

Sub, 10, sub. 11, sub. 6, sub. 1 e sub. 2: A OMISSIS sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio Oneto del 22/02/2008 rep. 77178/28421 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Alessandria in data 28/2/2008, Rg Gen. 2022, Rg Part. 1085 da OMISSIS.

A OMISSIS sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria del 12/12/07 Rep. 58/1352 trascritto in data 11/4/2008, RG gen. 3593, Rg part. 2025 da OMISSIS.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità Not. Oneto 22/2/08 Rep. 77178/28421 trascritto in data 18/1/22 Rg Gen. 238, Rg Part. 180 a favore di OMISSIS

A OMISSIS sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Alessandria del 21/2/1970 Den. N. 15 Vol 318 e trascritto in data 28/2/70 al RG Gen 1597, Rg Part. 986 da OMISSIS Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità Not. Oneto 22/2/08 Rep. 77178/28421 trascritto in data 18/1/22 Rg Gen. 237, Rg Part. 179 a favore di OMISSIS

\*\*

Per una migliore e più ampia descrizione del si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

\*\*

**CUSTODE:** avv. Stefania Sandri, con studio Alessandria, corso Cavallotti n. 68, TEL. 0131/252526; e-mail: avv.stefaniasandri@libero.it

\*\*

**PREZZO BASE LOTTO UNICO di € € 100.031,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 75.023,25).**

FISSA

**il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 21 luglio 2026 ore 16,30 che si terrà presso lo studio dell'avv. Stefania Sandri in Alessandria, corso Cavallotti n.68;

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

DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore EDICOM SERVIZI S.r.l.:**

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 EDICOM SERVIZI SRL), 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 minorenni 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 pec: avvstefaniasandri@cnfpec.it;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 206/21 (IBAN: **IT38H056961040000003343X43**) 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 gradi 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 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

\* analogo prolungamento automatico di 5 minuti scatterà ad ogni offerta successiva, con la conseguenza che la gara terminerà quando dall'ultima offerta siano decorsi 5 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 offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

19) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione,

dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

20) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. All'atto dell'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà l'aggiudicatario a richiedere, contestualmente al versamento del prezzo e comunque prima del decreto di trasferimento, l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;

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 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 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 o sui seguenti 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.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it)

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Stefania Sandri con studio in Alessandria, c.so Cavallotti n. 68, al seguente numero telefonico 0131/252526.

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, lì 09/04/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Sandri