



G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

ES. imm. n. 182/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Maria Grazia Barberis, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita con delega ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 24/02/2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 182/2023;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNO

IN COMUNE di: Nizza Monferrato (AT) Via Luigi Einaudi n.7 e n. 9

NATURA:

piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare ed autorimessa con area pertinenziale adibita a giardino e in parte destinata all'accesso all'autorimessa

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Abitazione di tipo civile

Il fabbricato oggetto di esecuzione, cui si accede attraverso cancello pedonale dalla Via Luigi Einaudi n. 7, consiste in una porzione di fabbricato bifamiliare da terra a tetto realizzato in aderenza ad altro immobile che ha costituito il lotto n. 2 (già aggiudicato) ed è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina con zona pranzo, bagno, porticato che è attualmente chiuso con muretti e vetrate, vano scala di collegamento ai piani inferiore e superiore, ampio porticato sui prospetti sud ed ovest. Il porticato, chiuso con muretti e vetrate e modificato in soggiorno, oggi risulta delimitato dalla proprietà confinante (particella 317 ex lotto n. 2) da una tramezza divisoria.

Il piano primo è composto da: due camere, una zona armadi, un bagno, due balconi, un terrazzo attualmente chiuso con vetrate, scala di accesso al locale sottotetto. Il terrazzo chiuso con vetrate oggi è delimitato dalla proprietà confinante (particella 317 ex lotto n. 2) da una tramezza divisoria.

Il locale sottotetto, accessibile dalle scale interne del fabbricato, attualmente delimitato da tramezzatura che lo separa dalla proprietà confinante, è privo di finiture, di sottofondi, di

pavimentazione, le murature sono intonacate e tinteggiate ed è provvisto di impianto elettrico. Il locale è altresì dotato di abbaini con relativo terrazzino per l'aero illuminazione.

Il piano interrato è accessibile sia dall'interno dell'abitazione tramite la scala, sia dall'esterno tramite l'autorimessa ed è composto da: ampia tavernetta, cantina, lavanderia ove è realizzata una sauna, ripostiglio e locale centrale termica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con termosifoni a parete, impianto di aspirazione centralizzata e di condizionamento al primo piano.

L'area di pertinenza è adibita a giardino di dimensioni idonee, interamente recintato e piantumato, l'ampio porticato prospetta la cucina da cui è direttamente accessibile.

L'immobile presenta delle finiture di pregio in buone condizioni di manutenzione e conservazione, i vani sono di dimensioni atte all'uso preposto e ben disimpegnati tra loro, l'area pertinenziale va a completare il valore del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa mq. 456,60.

Autorimessa

L'autorimessa, avente accesso carraio da Via Luigi Einaudi n. 9, è posta al piano interrato del fabbricato di cui fa parte. Il locale è accessibile anche dall'interno del fabbricato mediante la rampa di scale di collegamento tra i piani (descritti nel corpo A Lotto n. 1) ed in particolare dai vani siti al piano interrato.

L'autorimessa è un unico vano a pianta rettangolare regolare, oggi delimitato dalla proprietà confinante da una tramezza divisoria, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portone basculante a chiusura del locale.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa mq. 42,77.

Nota informativa: L'esperto, nella propria relazione di aggiornamento sullo stato dei luoghi del 31/03/2026 precisa che "sono state realizzate le tramezze a divisione dei due fabbricati (mappale 315 lotto n. 1 e mappale 317 ex lotto n. 2 già aggiudicato ad altra proprietà)".

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili sono occupati dai debitori ivi residenti.

DATI CATASTALI:

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza Monferrato (AT) come segue:

- Foglio 14, particella 315, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale totale: 216 mq. – totale escluse aree scoperte: 216 mq. - rendita catastale €uro 604,25- indirizzo catastale Via Luigi Einaudi n. piano: S1-T-1
- Foglio 14, particella 315, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza: 40 mq. - superficie catastale: 42 mq. - rendita catastale €uro 103,29 -indirizzo catastale Via Luigi Einaudi n. 7 piano: S1

e al NCT:

- Foglio 14, particella 315, ente urbano, superficie: 430 mq.

COERENZE:

Il fabbricato ad uso residenziale e l'area pertinenziale sono posti alle seguenti coerenze:

- a nord con la particella 32 in parte edificata, a est in aderenza con il fabbricato e relativa area pertinenziale identificati con la particella 317 stesso Foglio 14, a sud con la particella 316 che costituisce la strada e il parcheggio pubblico, ad ovest con la particella 302 in parte edificata.

L'autorimessa è posta alle seguenti coerenze a nord e ad est in aderenza con la particella 317, a sud con la rampa di accesso e il cortile privato della particella 315, a ovest in aderenza con la particella 315 sub. 1.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il perito della procedura ha dichiarato di avere riscontrato, in esito all'originario sopralluogo e a quello più recente eseguito in data 17/03/2026, e dopo avere confrontato le planimetrie catastali, attualmente depositate agli atti, con lo stato dei luoghi, le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del locale sottotetto;

- al piano terra, a parziale chiusura del porticato, sono stati realizzati muretti con sovrastante vetrata apribile, creandovi un locale soggiorno che in origine insisteva sia sulla particella 315 che su quella confinante (particella 317 ex lotto n. 2) ed oggi è delimitato da quest'ultima da una tramezza divisoria;

- la realizzazione di una tettoia a nord del fabbricato, nell'area pertinenziale, con struttura in ferro la cui originaria copertura con onduline trasparenti risulta allo stato rimossa;

- al piano primo, a parziale chiusura del terrazzo, sono state posizionate delle vetrate apribili prospicienti il balcone, creando un unico locale che in origine insisteva sia sulla particella 315 che su quella confinante (particella 317 ex lotto n. 2) ed oggi è delimitato dalla proprietà confinante da una tramezza divisoria.

Le planimetrie catastali non sono allineate con il reale stato dei luoghi così ribadisce l'esperto nella relazione di aggiornamento del 31/03/2026 e devono essere aggiornate mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

Le riscontrate irregolarità sono regolarizzabili mediante:

Redazione e presentazione Tipo Mappale e pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare:

- redazione planimetria del locale sottotetto;

- variazione del porticato in soggiorno mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestre.

Redazione e presentazione di Tipo Mappale in deroga per la regolarizzazione della mappa catastale con la trasformazione del portico in soggiorno: € 800,00

Redazione e presentazione pratica DOCFA per regolarizzazione della planimetria catastale: € 800,00

- spese catastali per la presentazione delle pratiche (spese esenti IVA art. 15): € 159,00 Cassa Geometri 5% su €. 1600,00: € 80,00

IVA 22% su €. 1680,00: € 369,60

Oneri Totali: € 2.208,60

Note: L'esperto precisa che l'importo dei diritti catastali di presentazione delle pratiche, gli importi della cassa geometri e dell'IVA, possono subire variazioni in base alle normative al momento della presentazione delle pratiche

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità catastale.

Per quanto attiene all'autorimessa l'esperto dichiara la conformità catastale non avendo riscontrato difformità dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ' EDILIZIA:

Il perito della procedura non ha dichiarato la conformità edilizia del fabbricato ad uso residenziale poiché rispetto ai progetti presentati in allegato alle pratiche edilizie agli atti dell'Ufficio tecnico e come descritte in perizia e quindi autorizzati risultano, come ribadito nella propria relazione di aggiornamento del 31/03/2026, le seguenti difformità:

- il porticato al piano terra è stato chiuso mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestra (vetrate), modificando la destinazione d'uso dello stesso da portico a soggiorno; l'originario ambiente unico così creato ed insistente rispettivamente sui mappali e 315 (lotto n. 1) e 317 (ex lotto n. 2) oggi risulta separato da parete divisoria;
- mancata rappresentazione della planimetria del sottotetto, questo locale è stato rappresentato nei prospetti;
- il terrazzo al piano primo è stato parzialmente chiuso con delle vetrate apribili prospicienti il balcone realizzando una camera; detto locale che risultava un unico ambiente insistente rispettivamente sui mappali 315 e 317 oggi ha parete divisoria
- nel cortile a nord, in aderenza al fabbricato, è stata costruita una tettoia con struttura in ferro e copertura costituita da onduline trasparenti. L'esperto dà atto che la copertura in onduline è stata rimossa.

L'esperto riferisce, anche alla luce di quanto appreso dal tecnico comunale, che alcune opere, realizzate in assenza dei titoli autorizzativi, risultano abusive e non sanabili in base alla vigente normativa, e quindi occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi mediante:

- la rimozione della copertura sulla tettoia in ferro, ad oggi la copertura sulla tettoia è già stata rimossa
- la rimozione delle vetrate poste a chiusura del terrazzo al piano primo.

Le opere realizzate nel portico al piano terra (modifica della destinazione d'uso da portico a soggiorno) sono "sanabili" mediante il recupero della volumetria utilizzando la possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente in edifici unifamiliari.

L'esperto dopo avere dato atto nella relazione di aggiornamento che "sono state realizzate le tramezze a divisione dei due fabbricati (mappale 315 - lotto n. 1 e mappale 317 ex lotto n. 2 già aggiudicato ad altra proprietà) precisa che tali murature risultano in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte ancora al grezzo, con mattoni a vista. Per il completamento delle murature che risultano ancora al "grezzo", sulla base del prezzario regionale, il costo è stimato in circa € 1.104,09.

Considerato che l'ampliamento del 20% verrà eseguito in sanatoria, poiché le opere sono già state eseguite, l'esperto prevede che i costi per la regolarizzazione delle opere edilizie ammontano a circa:
Redazione e presentazione pratica per ottenimento parere della Commissione Locale del Paesaggio in sanatoria : € 1.000,00

Redazione e presentazione permesso di costruire in sanatoria : € 1.500,00

Diritti comunali e Bolli: € 132,00

Oneri di urbanizzazione (circa): € 2.100,00

Costo di Costruzione (circa): € 600,00

Cassa geometri 5% su €. 2500,00: € 125,00

IVA 22% su €. : € 577,50

Inoltre, secondo l'esperto si rende necessaria la verifica e la manutenzione della fossa biologica e della pompa a servizio delle acque bianche, finalizzata al corretto recapito delle stesse nella pubblica fognatura, per un importo complessivo delle opere idrauliche ed edili stimato in circa € 2.400,00.

Oneri Totali: € 9.538,59

Note: L'esperto precisa che gli importi relativi alla cassa geometri, IVA, oneri e il costo di costruzione possono essere passibili di variazione in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità edilizia.

Quanto all'autorimessa l'esperto non ha riscontrato difformità e ne dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ' URBANISTICA:

Il perito ha dichiarato: nessuna nota sulla conformità urbanistica

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 e succ. mod., nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07, il Consulente Tecnico d'Ufficio nulla riferisce
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ'

L'esperto riferisce che esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

PROVENIENZE nel ventennio:

La quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'originaria porzione di sedime contraddistinta con la particella 229 che, successivamente, ha generato la particella 317, ente urbano, sulla quale insiste la particella 315 sub. 1 e sub. 2, è pervenuta ai debitori eseguiti in forza di:

- atto di compravendita a Rogito Notaio Eugenio Torello in Bistagno (AL) in data 17/06/1984, repertorio n. 7267/810, trascritto avanti l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 26/06/1984, repertorio n. 2618/2158 a favore di dati debitori eseguiti: OMISSIS da potere di: dati danti causa OMISSIS

- a questi ultimi il sedime è pervenuto, unitamente ad altri, in piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Walter Balbiano in Nizza Monferrato (AT) in data 23/07/1980, repertorio n. 9583/5063, registrato all'Ufficio del Registro di Nizza Monferrato in data 12/08/1980 al n. 881 vol. 238 trascritto avanti l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/08/1980 ai nn. 2547/1416 da potere di: dati dei danti causa OMISSIS

Per una migliore e più ampia descrizione degli immobili 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. Maria Grazia Barberis, con studio in Alessandria Via Legnano n. 27, Tel 0131 251686 e-mail: avvmgbarberis@gmail.com

**

PREZZO BASE di €uro 327.500,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD €uro 245.625,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 22 luglio 2026 ore 16.00 che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano n. 27

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 Euro 3.500,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it,

- 1) l'offerta possa 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a. – www.astetelematiche.it**), da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento 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 del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec.: **avvmariagraziabarberis@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 (IBAN: **Esecuzione Immobiliare R.G.N. 182/2023 – Avv. Barberis Maria Grazia (coordinate IBAN: IT 61G0538710401000049613349) Codice BIC/SWIFT BPMOIT22XXX**) 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 importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica 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 online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 dal 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 13.00 del giorno 5);
 - qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà 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, come meglio verrà precisato infra, 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 immobili, 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 l’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 redatta dal C.T.U. della procedura Geom. Alessandra Piccardi, depositata in data 28/11/2023 e alla relazione di aggiornamento del 31/03/2026. 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 (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Maria Graazia Barberis con studio in Alessandria Via Legnano n. 27, al seguente numero telefonico tel. 0131-251686 - Fax: 0131231117.

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 10/04/2026

Il Professionista Delegato

avv. Maria Grazia Barberis



