

G.E. Dott.Michele Delli Paoli

ES. imm. N 149/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Simona Coccarello, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 23/04/2026 del GE dott. Michele Delli Paoli; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita dei lotti oggetto dell'esecuzione n. 149/2025 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

**LOTTO UNO**

- Piena proprietà di appartamento in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato ove è sito il lotto è stato interessato da recente ristrutturazione ( pratica c.d.110), sito in frazione Fosseto n.132, San Salvatore Monferrato (AL).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** foglio 10, particella 438, subalterno 21, Frazione San Fosseto n.132, piano 2, comune San Salvatore Monferrato, cat. A/2, cl. 2, cons. 8 vani, superficie 175,00, rendita € 661,06

Derivante da: variazione del 29/08/2011 protocollo n. AL0279188, in atti dal 29/08/2011, causale fusione – diversa distribuzione degli spazi interni. Il subalterno 21 è nato dalla fusione tra il foglio 10 particella 438 subalterno 6, a sua volta generato dal foglio 10, part. 350 sub 6, e il foglio 10 particella 438 subalterno 7, a sua volta generato dal foglio 10, part. 350 sub 7.

Il lotto è costituito da due differenti CORPI A) e B) rappresentati da due unità immobiliari censite catastalmente al CF di San Salvatore Monferrato come foglio 10, particella 438, subalterno 21, derivante dalla fusione degli originari sub. 6 e 7. Si precisa che gli appartamenti corpo A e corpo B del lotto 1 nella realtà costituiscono due diverse porzioni del sub. 21 essendo un'unità distinte con ingresso indipendente corrispondente all'originario sub. 6 e sub 7.

Gli immobili fanno parte di un maggior fabbricato edificato su NCT Foglio 10, part. 438, ente urbano di mq. 1720, originato dalla fusione delle aree identificate al NCT Foglio 10, part. 278 ente urbano di mq. 1614 e Foglio 10, part. 279 ente urbano di mq. 106.

Millesimi di proprietà di parti comuni: secondo le risultanze peritali non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Si precisa che a seguito di rinuncia addicativa ai sensi dell'art. 827 c.c., rogito notaio Ivaldi di Valenza non è stata effettuata la voltura catastale ed attualmente i beni immobiliari sono ancora in carico del precedente proprietario. La voltura catastale dovrà essere regolarizzata al momento del decreto di trasferimento con spesa a carico dell'aggiudicatario, il cui ammontare secondo le risultanze peritali è pari a circa € 200,00.

**CONFINI:** da NORD ed in senso orario mappale 452, mappale 341, mappale 363 e strada provinciale per Villabella.

**CONFORMITA' CATASTALE:** il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: la distribuzione interna dei vani non corrisponde a quanto riportato nella planimetria agli atti catastali. Irregolarità regolarizzabili mediante pratica catastale docfa per divisione u.i. e diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre aggiornare la planimetria

catastale riportando la configurazione dei vani così come nella realtà e procedere alla divisione delle unità immobiliari corpo A e B dello stesso lotto 1, costituendo due alloggi indipendenti e corrispondenti allo stato di fatto: Spese indicate inperia pari ad € 500,00 .Oneri Totali € 500,00.

Per quanto sopra il perito stimatore non ha dichiarato sussistere la conformità catastale.

**CONFORMITÀ' EDILIZIA:** il perito ha dichiarato non sussistere conformità edilizia per i corpi A e B poiché sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna lotto 1 sia per corpo A che corpo B presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato e a quanto riportato nella planimetria catastale. Inoltre occorre presentare istanza edilizia per il completamento dei lavori sospesi. Regolarizzabili mediante: CILA per sanatoria e completamento lavori sospesi con spesa indicata in perizia di € 600,00 per pratica CILA per ciascun corpo, con diritti comunali e sanzione per € 1.100,00 per ciascun corpo. Oneri totali € 1.700,00 per ciascun corpo del lotto 1.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** piano regolatore approvato in forza di delibera DGR n. 21- 10936 del 09/03/2009. Il perito ha dichiarato sussistere regolarità urbanistica risultando coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste.

Non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:** E' assicurata la continuità delle trascrizioni ante ventennio per le provenienze di tutti gli immobili pignorati e identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21:

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 21/12/1994 ai nn. 5004/7275 la società omissis, con sede in San Salvatore Monferrato, CF: omissis(successivamente mutata in omissis e poi in omissis) acquistava da omissis, CF: omissis l'intera proprietà degli immobili F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21)e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16);

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 16/07/2007 ai nn. 4019/6492 il Sig. omissis, CF: omissis, titolare della omonima impresa individuale corrente in Milano, P. Iva omissis, acquistava dalla società omissis con sede in San Salvatore Monferrato (AL), CF. omissis, la piena proprietà dei beni identificati al F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21) e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16).

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 07/05/202008 ai nn. 2403/4254 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà dei beni identificati F. 10, map. 438, sub 6 ( derivante dal F.10, part. 350, sub 6, che poi ha generato il F. 10, map. 438, sub 21) e il F. 10, map. 438, sub 16;

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 05/02/2010 ai nn. 558/892 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà del bene identificato F. 10, map. 438, sub 8 ( ex part. 350 sub 8).

- con atto di rinuncia abdicativa ai sensi dell'art. 827 c.c – Notaio Ivaldi di Valenza n.52899/15152 Rep, trascritto ad Alessandria il 23/05/2016 ai nn. 2253/3162 la Sig.ra omissis ha dichiarato di rinunciare al diritto di proprietà sugli immobili identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21.

L'immobile è a regime condominiale, poiché sussiste condominio.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero nella disponibilità del custode giudiziario, che ne detiene le chiavi;

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto 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. Simona Coccarello, con studio in Alessandria, via Trotti n.42, **TEL.3332644341 e-mail: coccarello@hotmail.it**

**PREZZO STABILITO PER IL LOTTO UNO € 28.800,00**

**OFFERTA MINIMA ACCETTABILE: € 21.600,00.**

#### **FISSA**

il rilancio minimo del lotto UNO nella misura di € 500,00;

#### **LOTTO DUE**

- Piena proprietà di appartamento in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato ove è sito il lotto è stato interessato da recente ristrutturazione ( pratica c.d.110), sito in frazione Fosseto n.132, San Salvatore Monferrato (AL).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** CF di San Salvatore Monferrato (AL) foglio 10, particella 438, subalterno 8, indirizzo Frazione Fosseto n.132, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 100,00, rendita € 495,80

Derivante da: mappale 350 subalterno 8, VARIAZIONE del 26/06/2007 protocollo n. AL02478958, in atti dal 26/06/2007, causale variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 24046.9/2007).

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato edificato su NCT Foglio 10, part. 438, ente urbano di mq. 1720, originato dalla fusione delle aree identificate al NCT Foglio 10, part. 278 ente urbano di mq. 1614 e Foglio 10, part. 279 ente urbano di mq. 106.

Millesimi di proprietà di parti comuni: secondo le risultanze peritali non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Si precisa che a seguito di rinuncia addicativa ai sensi dell'art. 827 c.c., non è stata effettuata la voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora omissis. La voltura catastale dovrà essere regolarizzata al momento del decreto di trasferimento con spesa a carico dell'aggiudicatario, il cui ammontare secondo le risultanze peritali è pari a circa € 200,00.

**CONFINI:** da NORD ed in senso orario mappale 452, mappale 341, mappale 363 e strada provinciale per Villabella.

**CONFORMITA' CATASTALE:** il perito nella relazione di stima ha dichiarato sussistere conformità catastale. Si precisa che l'immobile catastalmente è ancora intresto al precedente proprietario poiché non è stata eseguita voltura dell'atto di rinuncia a rogito Dott. Notaio Ivaldi Aldo di cui al rep. n.52899 racc. n.15152 registrato ad Alessandria il 20.05.2016 al n.5484 serie 1T e trascritto ad Alessandria il 23.05.2016 R.G. 3162 R.P. 2253 in cui i beni vengono trasferiti all'attuale esecutato.

**CONFORMITÀ' EDILIZIA:** il perito ha dichiarato non sussistere conformità edilizia poiché sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La configurazione dell'alloggio sub. 8 riportata nella planimetria approvata con la Concessione 17/66 risulta parzialmente differente rispetto alla distribuzione attuale. Nel dettaglio il locale cucina, il tinello e parte dell'ingresso erano ricomprese nella consistenza dell'alloggio limitrofo ex sub. 7 ora sub. 21. La planimetria catastale del 17/07/1967 invece riporta la situazione corretta.

Regolarizzabili mediante: CILA per sanatoria e completamento lavori sospesi con spesa indicata in perizia di € 600,00 per pratica CILA con diritti comunali e sanzione per € 1.100,00 . Oneri totali € 1.700,00.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** piano regolatore approvato in forza di delibera DGR n. 21- 10936 del 09/03/2009. Il perito ha dichiarato sussistere regolarità urbanistica risultando coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste.

Non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:** E' assicurata la continuità delle trascrizioni ante ventennio per le provenienze di tutti gli immobili pignorati e identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21:

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 21/12/1994 ai nn. 5004/7275 la società omissis, con sede in San Salvatore Monferrato, CF: omissis(successivamente mutata in omissis e poi in omissis) acquistava da omissis, CF: omissis l'intera proprietà degli immobili F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21)e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16);

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 16/07/2007 ai nn. 4019/6492 il Sig. omissis, CF: omissis, titolare della omonima impresa individuale corrente in Milano, P. Iva omissis, acquistava dalla società omissis con sede in San Salvatore Monferrato (AL), CF. omissis, la piena proprietà dei beni identificati al F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21) e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16).

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 07/05/202008 ai nn. 2403/4254 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà dei beni identificati F. 10, map. 438, sub 6 ( derivante dal F.10, part. 350, sub 6, che poi ha generato il F. 10, map. 438, sub 21) e il F. 10, map. 438, sub 16;

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 05/02/2010 ai nn. 558/892 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà del bene identificato F. 10, map. 438, sub 8 ( ex part. 350 sub 8).

- con atto di rinuncia abdicativa ai sensi dell'art. 827 c.c – Notaio Ivaldi di Valenza n.52899/15152 Rep, trascritto ad Alessandria il 23/05/2016 ai nn. 2253/3162 la Sig.ra omissis ha dichiarato di rinunciare al diritto di proprietà sugli immobili identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21.

L'immobile è a regime condominiale, poiché sussiste condominio.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero nella disponibilità del custode giudiziario, che ne detiene le chiavi;

PREZZO STABILITO PER IL LOTTO UNO €23.900,00

OFFERTA MINIMA ACCETTABILE: € 17.925,00.

### **FISSA**

il rilancio minimo lotto DUE nella misura di € 250,00;

### **LOTTO TRE**

Piena proprietà di box auto sito in frazione Fosseto n.132, San Salvatore Monferrato (AL).

**IDETIFICAZIONE CATASTALE:** unità immobiliare censita catastalmente al CF di San Salvatore Monferrato (AL) come foglio 10, particella 438, subalterno 16, Frazione Fosseto n.132, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie mq. 19,00, rendita € 47,10.

Derivante da variazione modifica identificativo del 26/06/2007 pratica n. AL0278958 in atti dal 26/06/2007 in cui l'originario Foglio 10, part.351 sub. 2 veniva soppresso.

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato edificato su NCT Foglio 10, part. 438, ente urbano di mq. 1720, originato dalla fusione delle aree identificate al NCT Foglio 10, part. 278 ente urbano di mq. 1614 e Foglio 10, part. 279 ente urbano di mq. 106.

Millesimi di proprietà di parti comuni: secondo le risultanze peritali non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Si precisa che a seguito di rinuncia addicativa ai sensi dell'art. 827 c.c., non è stata effettuata la voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora omissis. La voltura catastale dovrà essere regolarizzata al momento del decreto di trasferimento con spesa a carico dell'aggiudicatario, il cui ammontare secondo le risultanze peritali è pari a circa € 200,00.

**CONFINI:** da NORD ed in senso orario altro box, mappale 341, altro box e corte mappale 438.

**CONFORMITA' CATASTALE:** il perito ha dichiarato sussistere irregolarità catastali: planimetria catastale non presente. Regolarizzabili mediante: pratica catastale DOCFA per presentazione planimetria mancante con spesa di € 400,00. Oneri Totali: € 400,00 .

Per questi motivi il perito ha dichiarato non sussistere conformità catastale.

**CONFORMITÀ' EDILIZIA:** sussiste conformità edilizia poiché immobile risulta costruito in conformità alla Concessione edilizia n. 17/66 senza subire variazioni successive.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Il perito ha dichiarato sussistere conformità urbanistica poiché sussiste coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:** E' assicurata la continuità delle trascrizioni ante ventennio per le provenienze di tutti gli immobili pignorati e identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21:

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 21/12/1994 ai nn. 5004/7275 la società omissis, con sede in San Salvatore Monferrato, CF: omissis(successivamente mutata in omissis e poi in omissis) acquistava da omissis, CF: omissis l'intera proprietà degli immobili F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21)e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16);

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 16/07/2007 ai nn. 4019/6492 il Sig. omissis, CF: omissis, titolare della omonima impresa individuale corrente in Milano, P. Iva omissis, acquistava dalla società omissis con sede in San Salvatore Monferrato (AL), CF. omissis, la piena proprietà dei beni identificati al F.10, part. 350, sub 6 e F.10, part. 350 sub 7 ( immobili soppressi, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 21) e F. 10, part. 350 sub 8( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 8) e F. 10, part. 351 sub 2 ( immobile soppresso, da cui deriva il F. 10, map. 438, sub 16).

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 07/05/202008 ai nn. 2403/4254 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà dei beni identificati F. 10, map. 438, sub 6 ( derivante

dal F.10, part. 350, sub 6, che poi ha generato il F. 10, map. 438, sub 21) e il F. 10, map. 438, sub 16;

- con compravendita trascritta ad Alessandria il 05/02/2010 ai nn. 558/892 la sig.ra omissis, CF: omissis, acquistava da Sig. omissis, CF: omissis, la piena proprietà del bene identificato F. 10, map. 438, sub 8 ( ex part. 350 sub 8).

- con atto di rinuncia abdicativa ai sensi dell'art. 827 c.c – Notaio Ivaldi di Valenza n.52899/15152 Rep, trascritto ad Alessandria il 23/05/2016 ai nn. 2253/3162 la Sig.ra omissis ha dichiarato di rinunciare al diritto di proprietà sugli immobili identificati al NCEU di San Salvatore (AL) come F. 10, part. 438, sub. 8; F. 10, part. 438 sub 16; F.10, part. 438, sub 21.

Per effetto di tale rinuncia ai sensi dell'art. 827 cc gli immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello stato.

L'immobile è a regime condominiale, poiché sussiste condominio.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero nella disponibilità del custode giudiziario, che ne detiene le chiavi;

PREZZO STABILITO PER IL LOTTO UNO € 2.400,00

OFFERTA MINIMA ACCETTABILE: € 1.800,00.

#### **FISSA**

il rilancio minimo lotto TRE nella misura di € 150,00;

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **l'udienza del giorno 08/09/2026 ore 09:30**, si terrà presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, via Trotti n.,42.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita presso lo studio del Professionista Delegato avv. Simona Coccarello in Alessandria, via Trotti n.,42.

#### **DETERMINA**

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Simona Coccarello, in Alessandria, via Trotti n.42. 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 minorenni, 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 n 149/2025, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato**; 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 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). 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.***

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

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) *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.*

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

9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

#### **Condizioni di vendita**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Simona Coccarelli con studio in

Alessandria, via Trotti n.42, al seguente numero telefonico 3332644341.

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 27/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Simona Coccarello