

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. imm. n. 278/2024 RG

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Simona Coccoarello, 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 12/05/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 278/2024;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c., vista l'aggiudicazione del lotto uno alla vendita del 14/1/26, vista la vendita deserta del lotto due del 28/04/2026

FISSA

**LA QUARTA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO DUE**

**DESCRIZIONE:** compendio immobiliare costituito da fabbricati costruiti per esigenze industriali e terreni pertinenziali, collocato lungo la S.P. 82, tra Via San Lazzaro e via Riccardo Sineo del Comune di Sale (AL). L'immobile è parte di un progetto unitario per la costruzione di fabbricato artigianale/industriale originato nel 2008 e solo parzialmente concluso. Solo relativamente a due immobili risulta infatti l'ultimazione parziale dei lavori nel 2011, mentre relativamente alla part. 708 sub 4 (definita al corpo F) i lavori non sono ancora stati completati, pertanto accatastata come unità in corso di costruzione.

La part. 708 sub 5 (definita al corpo M del presente lotto 2) costituisce pertinenza della particella 708 sub 4 (definita al corpo F del lotto 2).

**il lotto due comprende:**

- **CORPO F:** porzione di capannone in corso di costruzione F/3, sito in via Gramsci s.n.c. Restano da eseguire le chiusure dei varchi di ingresso/vetrine e tutte le opere interne. Dalla perizia risulta che in data 08-09-2009 è stato eseguito collaudo statico di edificio industriale in c.a.v., ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1086.

**DATI CATASTALI:** Catasto fabbricati foglio 20, particella 708, subalterno 4, indirizzo Via Gramsci s.n., piano T, comune Sale, categoria F/3

Confini: A Nord Fg 20 part 711, part 708 sub 3, part 712, a Est Fg 20 part 708 sub 5, a Sud part 708 sub 5, a Ovest part 708 sub 5 (e parte Fg 20 part 708 sub 3

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO G:** terreno vincolato (parcheggio) sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via R.Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 690, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 1 ca 90 (mq 190), reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 1,82

Confini: A Nord Fg 20 part. 686, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 692, ad Ovest Via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO H:** terreno vincolato (parcheeggio) sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro – via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 692, qualità vigneto, cl.1, superficie catastale are 00 ca 80 (mq 80), reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,60

Confini: A Nord Fg 20 part 690, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 695, ad Ovest via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO I:** terreno vincolato a verde sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 695, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 1 ca 30 (mq 130), reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,97

Confini: A Nord Fg 20 part 692 e part 708 sub 5, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 696, ad Ovest part 419 (cabina elettrica a torre) e Via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

- **CORPO L:** terreno vincolato a verde sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 696, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 00 ca 60 (mq 60), reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,45

Confini: A Nord Fg20 part 695 e part 419 (cabina elettrica a torre), ad Est part 708 sub 5, a Sud Via Gramsci, ad Ovest via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

- **CORPO M:** area di coorte urbana F1 sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: Catasto fabbricati foglio 20, particella 708, subalterno 5, indirizzo Via Gramsci s.n., piano T, comune Sale, categoria F/1, consistenza 5046 mq

Confini: a Nord Fg 20 part 711, part 708 sub 4, part 712, ad Est Fg 20 part 634, 636, 424, 599, 602, 604, a Sud via Gramsci, ad Ovest Fg 20 part 696, 695, 692, 690

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

Al momento la particella è accatastata come F/1 ovvero area-corte urbana e rappresenta la pertinenza della porzione di capannone da ultimare (definito al corpo F del presente lotto 2= Fg 20 part. 708 sub 4). Il perito ha dichiarato sussistere solo l'elaborato planimetrico, che individua la sagoma della particella.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** il lotto due è libero da contratti di locazione.

**CONFORMITA' EDILIZIA:** il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità, regolarizzabili mediante richiesta di P. di C. e/o S.C.I.A. per ultimazione lavori. Le opere da sanare: varchi di accesso da completare con portoni e/o vetrate secondo le esigenze del futuro acquirente. Per le opere interne dovranno essere previsti: blocchi di servizi igienici e pavimentazione di tipo industriale. Per le opere esterne: completamento degli scarichi e sistemazione della pavimentazione con previsione delle aree a parcheggio/manovra e delle aree verdi ad uso privato. Eventuali impianti dipenderanno dalla destinazione d'uso che intenderà farne il futuro acquirente.

Il perito ha stimato indicativamente per le pratiche urbanistico-edilizie necessarie all'ultimazione dei lavori, i seguenti importi: Presentazione pratica edilizia completa di verifiche urbanistiche: € 7.000,00; Diritti di segreteria per presentazione istanza: € 100,00; Predisposizione SCIA Agibilità: € 2.000,00; Diritti segreteria per presentazione SCIA Agibilità: € 50,00; Accatastamento nuova unità immobiliare con Docfa: € 850,00. Oneri Totali: € 10.000,00 già detratti dalla stima.

Quanto ad oggi costruito è conforme alla sagoma autorizzata con i titoli edilizi indicati. Tuttavia i titoli suddetti, ormai scaduti, dovranno essere rinnovati per ultimare i lavori. A lavori terminati dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali l'accatastamento dell'unità immobiliare ultimata al fine dell'attribuzione della rendita.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** piano regolatore approvato con Variante strutturale di cui alla D.G.R. n. 55-1491 del 21-11-2005 e succ. varianti parziali ai sensi L.R. 56/77 art 17 commi 5,6,7,8.

Sussiste atto di impegno unilaterale di asservimento aree ad uso pubblico. Convenzione Reg.Gen.n.23855 Racc.n.9973, Notaio Marziano Carnevale Ricci.

Secondo le risultanze peritali sussiste costituzione di vincolo per rilascio P.di C. n. 5 del 13-05-2008, Trascritto in data 23-10-2008 ai nn. 4146/2852 RP a favore del Comune di Sale (AL) sui terreni distinti al Fg 20 particelle 21, 598, 601 e 603 per una porzione di mq 607,95 vincolata a parcheggio . Lo stesso atto di vincolo prevede una superficie di mq 192,62 vincolata a verde pubblico.

Attualmente le aree vincolata a standard (verde) non presentano costruzioni, ma

neppure sistemazioni a verde. Si tratta di terreni incolti. Sarà pertanto necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico del Comune di Sale, al quale spetta la manutenzione straordinaria come previsto con Atto di impegno unilaterale a favore del Comune stesso.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO LOTTO 2:** Le unità immobiliari sono intestate alla società esecutata, pervenute dalla omissis in forza di atto di fusione di società per incorporazione – Rogito Notaio Labate Federico Rep. 14123/11708 del 09/03/2022, trascritto il 24/03/2022 ai nn. 990/719.

A quest'ultima omissis1 sono pervenuti come segue:

- F.20, part. 708 sub 3, sub 4 e sub 5 derivano dalla soppressione per la part. 708 sub 1 ex part. 600; part. 708 sub 2 ex part. 708, facente parte di complesso edilizio costruito su part. 708 ex 700 ex 21 area di enti urbani e promiscui, che comprende le particelle sopresse 701, 703, 704, 705, 706, 684, 685, 688, 689, 691, 693, 694, 697, 592, 591, 600, 633, 635, 637, 593. Le part. 592 ex 448, 633 ex 590/b ex 450, 635 ex 594/b ex 27, 637 ex 596/b ex 26 sono pervenute da *omissis2* e *omissis3* in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 24177/10206 del 25/02/2009, trascritta in data 20/03/2009 ai nn. 1038/718.

- Le part. 591 ex 450 ex 387, 593 ex 448 ex 385, 705 ex 595 ex 27, 706 ex 595 ex 27, 684 ex 597 ex 216, 685 ex 597 ex 26 sono pervenute da *omissis2* e *omissis3* in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 23177/9475 del 14/12/2007, trascritta in data 10/01/2008 ai nn. 78/51.

Gli immobili pervennero a *omissis2* e *3* in forza di successione in morte di *omissis4*, denuncia trascritta in data 20/04/2002 ai nn. 1377/1017, a cui è seguita accettazione tacita eredità notaio Carnevale Ricci Marziano trascritta il 10/01/2008 ai nn. 79/52. Quanto ereditato è pervenuto al de cuius per titoli anteriori al ventennio (compravendita del 03/09/1996, trascritta ai nn. 3004/2403 il 13/09/1996).

- La part. 600 ex 424 area urbana, che comprende le part. 416, 418, 305, 412, 346, 25 è pervenuta da *omissis5* in forza di permuta notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 23443/9678 del 04/04/2008, trascritta in data 24/04/2008 ai nn. 1590/1108. Quanto alienato è pervenuto a *omissis5* per titoli anteriori al ventennio (compravendita del 12/12/1995, trascritta ai nn. 3762/2918 il 28/12/1995).

- Le part. 688, 689, 691 derivano dalla part. 598 a sua volta derivante dalla part. 118, che è pervenuta in forza di compravendita da *omissis6*, notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22887/9281 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3673/2278. A *omissis6* è pervenuto con compravendita notaio Pilotti Ottavio, rep. 86786/18206 del 16/01/2006, trascritta il 07/02/2006 ai nn. 525/359; per la quota di ½ è pervenuto a

*omissis6* unitamente alla sorella *omissis7*, già proprietaria di ½, in forza di successione in morte di *omissis-* den. trascritta a Tortona il 26/03/2004 ai nn. 1171/834, nonché alla successione del de cuius *omissis8*, den. trascritta in data 09/01/1980 ai nn. 105/85 (e' stata trascritta accettazione tacita ai nn. 3642/2776 in data 07/11/2024), nonché atto giudiziario- sentenza acquisto per usucapione del 07/04/1981, trascritta il 03/07/1981 ai nn. 2089/1654.

- Le part. 693 ex 601 ex 415 ex 399 ex 22, 494 ex 601 ex 415 ex 399 ex 22, 697 ex 603 ex 417 ex 411 ex 23 sono pervenute, in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22811/9221 del 06/07/2007, trascritta il 26/07/2007 ai nn. 3357/2062 da *omissis9* e *omissis10*. A queste ultime pervennero in forza di successione testamentaria notaio Pilotti Ottavio del 28/03/2006, trascritta il 06/10/2006 ai nn. 3913/2534 in morte di *omissis11-* den. trascritta il 13/09/2006 ai nn. 3634/2369. Accettazione tacita trascritta in data 07/11/2024 ai nn.3640/2874. Quanto ereditato è pervenuto a *omissis11* per titoli anteriori al ventennio (per part. 22 con compravendita del 06/11/1966, trascritta il 05/12/1966 ai nn. 3230/2482; per part. 23 con compravendita del 09/11/1969, trascritta il 28/11/1969 ai nn. 3298/2472).

- Le part. 708 ex 700, 701, 703, 704, tutte derivanti dalla part. 21 sono pervenute con compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep. 22888/9282 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3674/2279. La part. 21 apparteneva a *omissis12* con l'usufrutto uxorio a favore di *omissis13*, consolidatasi con la morte della stessa in virtù di successione in morte di *omissis13-* den. Trascritta in data 20/10/1972 ai nn. 3208/2524. Risulta trascrizione accettazione tacita del 12/11/2024 ai nn.3687/2912.

- Per le part. del Foglio 20 n. 707 e 7011 facenti parte di complesso edilizio costruito su part. 707 ex 699 ex 21 area di enti urbani e promiscui, la quale comprende la part. 711 ex 707 ex 21, che comprende le part. sopresse 702 ex 21 e 687 ex 598 ex 118 risultano le seguenti provenienze:

La part. 21 è pervenuta a *omissis12* e *13* con compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep.22888/9282 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3674/2279.

La part. 21 apparteneva a *omissis12* e *13* con l'usufrutto uxorio a favore di *omissis14*, consolidatasi con la morte della stessa in virtù di successione in morte di *omissis-* den. Trascritta in data 20/10/1972 ai nn. 3208/2524. Risulta trascrizione accettazione tacita del 12/11/2024 ai nn.3687/2912.

La part. 118 è pervenuta da *omissis14* in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep.22887/9281 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3673/2278. A *omissis14* è pervenuto dalla sorella *omissis15* in forza di compravendita rogito notaio Pilotti Ottavio, rep. 86786/18206 del 16/01/2006, trascritta il 07/02/2006

ai nn. 525/359. Per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta a *omissis15*, in forza di successione in morte di *omissis16*- den. Trascritta il 26/03/2004 ai nn. 1171/834, nonché dalla successione del padre *omissis*- den. trascritta il 09/01/1980 ai nn. 105/85. Sussistono accettazioni tacite trascritte ai nn. 3642/2776 in data 07/11/2024 e nn. 3641/ 2875 del 07/11/2024, nonché atto giudiziario- sentenza acquisto per usucapione del 07/04/1981, trascritta il 03/07/1981 ai nn. 2089/1654.

- Per le unità descritte al Foglio 20, part. 686 e 690 derivanti dalla part. 598, originaria 118 e per le unità descritte al Foglio 20, part. 968, derivante dalla originaria part. 21 risultano le stesse provenienze sopraindicate.

- Le unità descritte al Foglio 20, part. 692 ex 601 ex 415 ex 399 originaria 22, 695 ex 601 ex 415 ex 399 originaria 22, 696 ex 417 ex 411 originaria 23 sono pervenute in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22811/9221 del 06/07/2007, trascritta il 26/07/2007 ai nn. 3357/2062, da *omissis17 e 18*.

Pervennero a *omissis17-18* in forza di successione testamentaria notaio Pilotti Ottavio rep. 87311/18438 del 28/03/2006, trascritta il 06/10/2006 ai nn. 3913/2534 in morte di *omissis19* - den. trascritta il 13/09/2006 ai nn. 3634/2369. Accettazione tacita trascritta in data 07/11/2024 ai nn.3640/2874.

Quanto ereditato è pervenuto a *omissis19* per titoli anteriori al ventennio (per part. 22 con compravendita del 06/11/1966, trascritta il 05/12/1966 ai nn. 3230/2482; per part. 23 con compravendita del 09/11/1969, trascritta il 28/11/1969 ai nn. 3298/2472).

Sussiste continuità delle trascrizioni.

\* \* \*

**Vincoli ed oneri giuridici:** a rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. 23855/9973; Registrato a Tortona in data 22/10/2008 ai nn. 2799/IT; Trascritto a Tortona in data 23/10/2008 ai nn. 4146/2852; a favore di COMUNE di SALE (AL) contro OMISSIS Si tratta di atto di impegno unilaterale nel quale il Sig. OMISSIS per conto ed in rappresentanza della società OMISSIS si impegna ad asservire:

\_ad uso parcheggio una porzione di mq 607,95 dei mappali 21,598 e 601 del Fg 20 del Comune di Sale (come da planimetria allegata all'atto, dove la porzione di mq 607,95 vincolata a parcheggio è evidenziata in colore azzurro);

\_ad uso verde pubblico una porzione di mq 192,62 dei mappali 601 e 603 del Fg 20 del Comune di Sale (come da planimetria allegata all'atto dove la porzione di mq 192,62 vincolata a verde pubblico è evidenziata in colore verde).

Dette porzioni saranno assoggettate ad uso pubblico e la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia delle stesse, spetteranno al Comune di Sale. L'atto di impegno rappresenta atto fondamentale per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed

edilizio delle aree di proprietà, di cui al Permesso di Costruire n. 5 del 13-05-2008 intestato all'OMISSIS S.r.l., identificate al Fg 20 del Comune di Sale, particelle 21, 593, 595, 597, 598,600, 601,603.

Infine si evidenzia che le particelle vincolate a verde pubblico sono indicate sul pignoramento censite al Fg 20 part 695 (ex 601) e 696 (ex 603) e che le particelle vincolate a parcheggio sono indicate sul pignoramento censite al Fg 20 part 698 (ex 21) 686 (ex 598) 690 (ex 598) 692 (ex 601) 695 parte (ex 601). Complessivamente, a favore del Comune di Sale, sono vincolati mq 800,57.

\*\*\*

**CUSTODE: AVV. SIMONA COCCARELLO**, con studio in Alessandria, via Trotti n.42, TEL 3332644341 e-mail: [coccarello@hotmail.it](mailto:coccarello@hotmail.it)

\*\*\*

**PREZZO BASE LOTTO DUE al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali è di € 281.981,00**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI AD € 211.486,00**

**VENDITA SOGGETTA A IVA secondo la normativa vigente – per maggiori informazioni rivolgersi al delegato.**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 08/09/2026 ore 15:30** che si terrà presso lo studio del delegato avv. Simona Coccarello in Alessandria, via Trotti n.42.

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

FISSA

**il rilancio minimo lotto DUE nella misura di € 3.000,00**

DETERMINA

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

- 1)l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita GRUPPO EDICOM SPA, sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite

bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedendo (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- 4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: avvsimonacoccarello@pec.giuffre.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 "P.E.278/2024 RGE TRIB. AL CUSTODE" al seguente IBAN: IT44G0503422600000000016114 in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopraindicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno,
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopraindicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopraindicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
  - \* verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - \* verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopraindicati;
  - \* abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
  - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
  - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
  - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili

stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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);

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

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

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

20) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni 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 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.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 Coccarello 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, lì 28/04/2026

Il Professionista Delegato  
avv. Simona Coccarello