

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Vendita esecuzione immobiliare n. 162/2025 RGE

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Brera Roberta

Professionista Delegato Dott. Caniggia Pierluigi, Via L. Valenziano n. 3, 15057 Tortona (AL).

LOTTO 1

Piena proprietà di un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra e un piano seminterrato, con area cortilizia di pertinenza destinata ad accesso – sedime cortilizio - verde e terreni agricoli boschivi circostanti. L'immobile è situato in un versante collinare a ridosso del concentrico abitativo del Comune di Volpeglino in Via Alberto Leardi nr. 23.

Il fabbricato abitativo si presenta in cattivo stato di conservazione, diviso su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

- piano terra destinato a civile abitazione di mq. 270, con terrazzo di mq. 30;
- piano primo costituito da un locale sottotetto di superficie complessiva mq. 40;
- piano seminterrato destinato a cantina – ripostigli – magazzini di superficie complessiva mq. 195 con adiacente porticato aperto di mq. 30.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione ha accesso carraio e pedonale direttamente dalla Strada Provinciale confinante attraverso cancello in ferro.

Il complesso immobiliare è censito a catasto, come di seguito indicato:

NCEU – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 129, subalterno 1, categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, superficie mq. 414, rendita € 929,62

* foglio 3, particella 322, (porzione di sedime cortilizio), categoria F/1, consistenza mq. 19

NCT – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 317, (porzione di sedime cortilizio), qualità bosco misto, classe U, superficie catastale mq. 80, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,02

* foglio 3, particella 319, (porzione di sedime cortilizio), qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 206, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 1,49.

Attualmente il fabbricato abitativo è occupato dagli esecutati e dalla sua famiglia.

Per i relativi approfondimenti, si rimanda alla perizia di stima dal Geom. Moggi Stefano.

Prezzo base LOTTO 1 € 122.250,00, SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI

A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA

MINIMA PARI A € 91.687,50)

LOTTO 2

Piena proprietà di villetta ad uso abitativo con sedime cortilizio di pertinenza, box, locale di sgombero, e otto appezzamenti di terreno boschivo, con entro stanti portico aperto e sottostanti locali di deposito e tettoia aperta destinata a ricovero animali (da rimuovere), situato in un versante collinare del Comune di Montemarzino, in Località Ca' Caffarone.

Il presente lotto è costituito da una villetta ad uso civile abitazione distribuita su tre piani fuori terra, con annesso box - locale di sgombero - area cortilizia di spettanza, e otto appezzamenti di terreno boschivo ubicati in fregio alla Strada Provinciale che divide l'area di pertinenza della casa con i terreni boschivi. All'interno dell'area boschiva sono situati un portico aperto al piano terra con sottostanti locali di deposito e tettoia aperta destinata a ricovero animali al piano seminterrato. Il portico aperto al piano terra con i locali al piano seminterrato, dovranno essere oggetto di un preciso ed importante intervento di demolizione, in quanto non sono stati autorizzati dal Comune di Montemarzino e sono chiaramente in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale comunale che preclude l'edificabilità nelle zone di rispetto stradale, per una distanza di ml. 20,00 dalla sede viaria.

Il complesso immobiliare è censito come di seguito indicato:

NCEU – COMUNE DI MONTEMARZINO

- * foglio 4, particella 82, subalterno 2, categoria A/7, classe U, consistenza vani 15, superficie mq. 314, rendita € 1.316,97;
- * foglio 4, particella 82, subalterno 3, (locale di sgombero), categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, superficie mq. 40, rendita € 63,27;
- * foglio 4, particella 82, subalterno 4, (box), categoria C/6, classe U, consistenza mq. 37, superficie mq. 43, rendita € 93,63;

NCT – COMUNE DI MONTEMARZINO

- * foglio 4, particella 37, vigneto, classe 2, mq. 280, R.D. euro 2,24, R.A. euro 1,81
 - * foglio 4, particella 79, vigneto, classe 3, mq. 1056, R.D. euro 6,27, R.A. euro 5,73
 - * foglio 4, particella 83, vigneto, classe 2, mq. 1590, R.D. euro 12,73, R.A. euro 10,26
 - * foglio 4, particella 84, sem. arboreo, classe 3, mq. 1557, R.D. euro 10,05, R.A. euro 10,05
 - * foglio 4, particella 85, bosco misto, classe 1, mq. 220, R.D. euro 0,28, R.A. euro 0,07
 - * foglio 4, particella 75, seminativo, classe 4, mq. 480, R.D. euro 0,99, R.A. euro 1,24
 - * foglio 4, particella 77, bosco ceduo, classe 1, mq. 540, R.D. euro 0,70, R.A. euro 0,11
 - * foglio 4, particella 78, seminativo, classe 4, mq. 990, R.D. euro 2,05, R.A. euro 2,56
- Attualmente il fabbricato abitativo è occupato.

Per i relativi approfondimenti, si rimanda alla perizia di stima dal Geom. Mogni Stefano.

Prezzo base lotto Unico € 123.750,00, SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 92.812,50)

Modalità di partecipazione alle vendite senza incanto:

la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **30 settembre 2026**, ore **10,00**, che si terrà mediante il gestore di vendita EDICOM SERVIZI SRL.

l'offerta con le caratteristiche di cui all'art. 571 cpc dovrà contenere l'indicazione del prezzo, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE**, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; contestualmente all'offerta dovrà essere incluse le somme a titolo di cauzione pari al 15% del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura **P.E. N. 162/2025 RGE (IBAN: IT27S0326848670052534175280)**.

Presentazione dell'offerta di acquisto entro il 29.09.2026 ore 12,00.

Per i lotti, la cauzione non dovrà essere inferiore al 15% del prezzo proposto nell'offerta.

In caso di più offerte si procederà a gara sulla base d'asta più alta.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a:

- € 1.500,00 per il lotto 1;

- € 1.500,00 per il lotto 2;

Tutte le ulteriori informazioni relative la presente vendita sono contenute nell'avviso di vendita immobiliare.

Per maggiori informazioni rivolgersi al **Professionista delegato e custode giudiziario** Caniggia Pierluigi Dottore Commercialista via L. Valenziano n. 3, 15057 Tortona (AL) ☎ 0131 861342, al quale potrà essere richiesta la visita dell'immobile; al **Perito estimatore** Geom. Stefano Mogni, con studio in Via Fracchia N.25 – Tortona (AL), Email: mogni.s@libero.it, Pec: stefano.mogni@geopec.it.