

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. imm. n. 71/2025 RG

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Simona Coccarello, 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 14/05/2025, con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 71/2025; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA **TELEMATICA** ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di grande area di terreni agricoli con un fabbricato ad uso zootecnico per allevamento cavalli e maneggio e costruzioni accessorie al servizio dello stesso.

Si evidenzia che al centro dell'area di terreni agricoli costituenti il lotto unico si trova mappale identificato al CF del Comune di Pozzol Groppo al F8, particella n.30 di proprietà di terzi e non poggetto di pignoramento.

Il creditore precedente ha rinunciato al mappale identificato al CT del comune di Pozzol Groppo come F. 8, particella n.27, il cui valore è stato decurtato dal perito stimatore dal valore complessivo del lotto unico, che si pone in vendita. Il terreno era stato individuato nella perizia estimativa come CORPO A, di cui ora non si deve tener conto.

Il lotto unico risulta pertanto ora suddiviso secondo le indicazioni peritali come segue:

**CORPO B:** Terreno agricolo in piena proprietà incolto ad uso attività di allevamento cavalli e attività di maneggio.

identificazione catastale:

- sezione censuaria Pozzol Groppo, foglio 4, particella 218, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 2860, reddito dominicale € 16,25, reddito agrario € 18,46. Deriva dalla particella 93 di maggior estensione.

Il perito ha dichiarato sussistere conformità catastale.

**CORPO C:** Terreni agricoli in piena proprietà. Trattasi di terreni agricoli di varia natura incolti ad uso attività di allevamento cavalli e attività di maneggio. Complesso di terreni con superficie complessiva di circa mq 77.740,00.

identificazione catastale:

- sezione censuaria Pozzol Groppo, foglio 8, particella 22, qualità Bosco alto, classe 01, superficie catastale 630, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,10. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.
- sezione censuaria Pozzol Groppo, foglio 8, particella 25, subalterno A, qualità Seminativo, classe 03, consistenza are 20,09, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 9,34. Derivante da: Tabella di variazione del 09/03/2007 Pratica n. AL0130087 in atti dal 09/03/2007.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 25, subalterno B, qualità Frutteto, classe 02, consistenza are 133,61, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 9,34. Derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 Pratica n. AL0130087 in atti dal 09/03/2007.
- sezione censuaria Pozzol Groppo, foglio 8, particella 26, subalterno A, qualità Seminativo, classe 03, consistenza are 17,03, reddito dominicale € 5,72, reddito agrario € 7,92. Derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 Pratica n. AL0130088 in atti dal 09/03/2007.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 26, subalterno B, scheda catastale B, qualità Frutteto, classe 02, consistenza are 36,07, reddito dominicale € 5,72, reddito agrario € 7,92. Derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 Pratica n. AL0130088 in atti dal 09/03/2007.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 31, qualità Seminativo, classe 04, consistenza are 24,80, reddito dominicale € 5,12, reddito agrario € 6,40. Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 32, qualità Bosco alto, classe 01, consistenza are 65,30, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 1,01. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 34, qualità Seminativo, classe 04, consistenza are 43,70, reddito dominicale € 9,03, reddito agrario € 11,28. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 35, qualità Bosco alto, classe 01, consistenza are 11,80, reddito dominicale € 1,22, reddito agrario € 0,18. Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 12, qualità Bosco alto, classe 02, consistenza are 2,30, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,02. Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 90, qualità Frutteto, classe 01, consistenza are 7,40, reddito dominicale € 24,27, reddito agrario € 11,85.

Derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 Pratica n. AL0129988 in atti dal 09/03/2007.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 91, qualità Frutteto, classe 03, consistenza are 16,70, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario €18,97. Derivante da variazione d'ufficio del 28/10/1994 in atti dal 27/02/1996 MOD 26 N 603/86 (n. 21.1/1994).

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 95, qualità Vigneto, classe 03, consistenza are 14,30, reddito dominicale € 8,49, reddito agrario € 7,75. Derivante da variazione d'ufficio del 02/03/2012 Pratica n. AL0054683 in atti dal 02/03/2012 (n. 54003.1/2012).

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 96, qualità Bosco alto, classe 02, consistenza are 7,00, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,07. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 97, qualità Bosco ceduo, classe 02, consistenza are 5,80, reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,09. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 109, qualità Seminativo, classe 03, consistenza are 84,00, reddito dominicale € 28,20, reddito agrario € 39,04. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 110, qualità Bosco misto, classe 01, consistenza are 23,20, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,72. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 168, qualità Seminativo, classe 02, consistenza are 12,50, reddito dominicale € 7,10, reddito agrario € 8,07. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 204, qualità Vigneto, classe 03, consistenza are 5,90, reddito dominicale € 3,50, reddito agrario € 3,20. Derivante da variazione d'ufficio del 28/10/1994 in atti dal 27/02/1996 MOD 26 N 603/86 (n. 21.1/1994). Deriva dalla particella 91 di maggior estensione.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 232, qualità Seminativo, classe 02, consistenza are 65,80, reddito dominicale € 37,38, reddito agrario € 42,48. Derivante da variazione d'ufficio del 02/03/2012 Pratica n. AL0054673 in atti dal 02/03/2012 (n. 54003.1/2012). Deriva dalla particella 92 di maggior estensione.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 249, qualità Ente urbano, consistenza are 0,63. Derivante da tabella di variazione del 08/03/2012 Pratica n.

AL0058811 in atti dal 08/03/2012 presentato il 07/03/2012 (n. 58811.1/2012). Deriva dalla particella 94 di maggior dimensione;

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 250, qualità Seminativo, classe 01, consistenza are 173,17, reddito dominicale € 107,32, reddito agrario € 120,74. Derivante da tabella di variazione del 08/03/2012 Pratica n. AL0058811 in atti dal 08/03/2012 presentato il 07/03/2012 (n. 58811.1/2012); Deriva dalla particella 94 di maggior dimensione;

**CORPO D:** Terreno agricolo con superficie complessiva di circa mq 5.020,00. Secondo le risultanze peritali sono presenti sistemi irrigui e piccolo lago.

Identificazione catastale:

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 33, qualità seminativo, classe 04, consistenza are 50,20, reddito dominicale € 10,37, reddito agrario € 12,96.

Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984

**CORPO E:** Terreni agricoli con superficie complessiva di circa mq 3.330,00. Secondo le risultanze peritali sono presenti sistemi irrigui e piccolo lago.

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 28, qualità seminativo, classe 03, consistenza are 6,70, reddito dominicale € 2,25, reddito agrario € 3,11. Derivante da DATI CENSUARI del 19/09/1989 in atti dal 23/02/1994 (n. 3.13/1989)

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 8, particella 29, qualità seminativo, classe 03, consistenza are 26,60, reddito dominicale € 8,93, reddito agrario € 12,36. Derivante da Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Il perito ha dichiarato sussistere la conformità catastale.

**CORPO F:** Terreni agricoli con superficie complessiva di circa mq 18.910,00

- sezione censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 248, qualità Ente urbano, consistenza are 132,30. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2012 Pratica n. AL0058811 in atti dal 08/03/2012 presentato il 07/03/2012 (n. 58811.1/2012) deriva dalla soppressione del mappale 231 di maggiore estensione.

Il perito ha evidenziato che il terreno è stato individuato come seminativo ma è l'area oggetto della costruzione della stalla: risulta un fabbricato per attività agricole [D10] sito in Strada Provinciale 105 - San Lorenzo - Pozzol Groppo (AL). Trattasi di fabbricato ad uso allevamento cavalli per maneggio composto da un corpo principale al piano terra adibito a stalla con locali su 2 piani adibiti a magazzini e servizi ed un porticato aperto, identificato catastalmente al foglio 4, particella 248.

Conformità catastale: Il perito ha evidenziato che sussiste pratica DOCFA predisposta per parte del fabbricato ma non presentata o non accettata. Trattasi quindi ancora di

ente urbano che necessita di regolarizzazione mediante variazione catastale avente un costo complessivo stimato in € 1.650,00

Per quanto sopra ha dichiarato non sussistere conformità catastale.

- censuaria Pozzol Groppo foglio 4, particella 89, qualità seminativo, classe 02, consistenza are 56,80, reddito dominicale € 32,27, reddito agrario € 36,67. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 25/07/2008 Pratica n. AL0221179 in atti dal 28/07/2008 (n. 219965.1/2008).

Il perito ha evidenziato le seguenti irregolarità: nome e codice fiscale dell'intestatario da aggiornare.

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

**SI EVIDENZIA CHE SUSSISTONO TRASCRIZIONI DEL 27/12/2011 AI NN. 2961/4194 NOTAIO PILOTTI OTTAVIO REP. 96232/22909 DEL 16/12/2011, relativo agli immobili Foglio 8 n.25 e Foglio 4 n.94, ora 249 e 250, E DEL 04/08/2011 AI NN. 1974/2835 NOTAIO PILOTTI OTTAVIO REP. 95897/22700 DEL 29/07/2011 DI COSTITUZIONE VINCOLO DESTINAZIONE sugli immobili Foglio 4 n.89 e Foglio 4 n.231, ora 248, a servizio della attività agricola. PRATICHE EDILIZIE per i fabbricati per attività agricole D10**

Risultano secondo la relazione peritale:

- Permesso di costruire n. 1 del 02/09/2011 e successive varianti relativo a costruzione di 2 strutture in lamellare, una di mq.660,00 da adibire a ricovero zootecnico e l'altra di mq. 300,00 da adibire a ricovero attrezzi e scorte. Presentazione in data 10/07/2010 al n. di prot. 1870. Rilascio in data 02/09/2011 al n. di prot. Abitabilità/agibilità in data 31/07/2012 al n. di prot.

NOTE: Agibilità rilasciata è solo parziale. Variante con SCIA preot.2797 del 12/11/2011

- Permesso di costruire presentato il 13/08/2011 relativo a nuove costruzioni in legno ad uso agricolo per ricovero scorte e attrezzi al servizio del pascolo per allevamento zootecnico. Presentazione in data 13/08/2011 al n. di prot. 2105.

NOTE: Mai concesso

#### **CONFORMITA' EDILIZIA:**

Il perito ha evidenziato che risultano le seguenti irregolarità: l'iter della costruzione principale non è ancora terminato e ha solo una agibilità parziale. La pratica di aggiornamento catastale non è stata completata. I fabbricati in legno sono stati costruiti senza alcuna autorizzazione e quindi sono da sanare. Sono stati realizzati abusivamente alcuni box per cavalli all'esterno del corpo principale anch'essi da sanare. Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

La sanatoria avrà un costo stimato dal perito di circa 10.000 euro oltre alla prestazione del tecnico incaricato stimabile in 3000 euro per un totale di oneri pari ad € **13.000,00**

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato sussistere la conformità edilizia;

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Il perito ha dichiarato sussistere conformità urbanistica.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

- **L'immobile censito al CT del comune di Pozzol Groppo come F.4, part. 218,** è pervenuto all'esecutata con compravendita trascritta ai nn 3276/2286 in data 06/08/2008, Notaio Pilotti di Tortona, rep. 92097/20697 per intera proprietà in regime di separazione dei beni da OMISSIS per la quota di 1/2 di proprietà in comunione con OMISSIS, che avevano acquistato con compravendita trascritta ai nn 1448/899 in data 28/04/2005, Notaio Esposito Vincenzo di Tortona, rep. 264841/26838 da omissis, a cui pervenne da atto di divisione trascritto ai nn. 1681/1322 in data 30/05/1980 Notaio Esposito di Tortona, contro omissis. Le quote di ½ ciascuno ai dividendi derivano dalla successione in morte di omissis, deceduto il 01/12/79, nonché di verbale di deposito e pubblicazione testamento olografo, acquiescenza e reintegra di diritti ereditari, trascritto ai nn. 1680/1321 in data 30 maggio 1980, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzo Esposito di Tortona (AL) del 05 maggio 1980.

- **Gli immobili censiti al CT del comune di Pozzol Groppo come F.8, part. 22; F.8, part. 25; F.8, part. 26; F.8, part. 31; F.8, part. 32; F.8, part. 34; F.8, part. 35; F.4, part. 12; F.4, part. 90; F.4, part. 91; F.4, part. 95; F.4, part. 96; F.4, part. 97; F.4, part. 109 F.4, part. 110; F.4, part. 168; F.4, part. 204; F.4, part. 232; F.4, part. 249; F.4, part. 250** sono pervenuti alla esecutata per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni da parte del sig. omissis con compravendita 30/7/2008 trascritta ai nn 3277/2287 in data 06/08/2008, Notaio Pilotti di Tortona, rep. 92097/20697.

Al venditore i beni erano pervenuti:

- per la quota di 4/9 con compravendita 18/6/1975 trascritta ai nn 1554/1269 in data 04/07/1975, Notaio Salvatore Angelino di Tortona, da omissis, eredi di omissis n.16/1/1922 dec. 1/11/1971, accettazione tacita trascritta ai nn. 75/61 in data 11/01/1977 con atto notaio Salvatore Agelino di Tortona rep.41630/6390 a favore di omissis e contro omissis, nato a Pozzol Groppo (AL) il 23/06/1899 e deceduto il 15/03/1971. Le restanti quote di 5/9 derivano da denuncia di successione trascritta ai nn. 2574/1963 in data 15/09/1971 a seguito di atto amministrativo n. 57/216 contro eredità di omissis, dec. 15/3/1971,- precedente verbale di pubblicazione testamento

notaio Artana 24/4/1971 trascritto ai nn.1424/1106 in data 24/4/1971. Accettazione tacita eredità trascritta ai nn. 75/61 in data 11/01/1977;

- **l'immobile censito al CT del comune di Pozzol Groppo come- F.8, part. 33,** è pervenuto a favore dell'esecutata per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni da omissis per la quota di 1/3 di proprietà, omissis per la quota di 1/3 di proprietà, omissis per la quota di 1/3 di proprietà con compravendita trascritta ai nn 3286/2293 in data 06/08/2008, Notaio Pilotti di Tortona, Rep. 92095/20695. Ai venditori pervenne per 1/3 ciascuno per denuncia di successione trascritta ai nn. 3322/2528 in data 25/10/1988 in morte di omissis deceduto il 03/12/1986 - Accettazione tacita eredità in morte di omissis in data 21/07/2025 ai 2378/1921;

- **Gli immobili censiti al CT del comune di Pozzol Groppo come F.8, part. 28; F.8, part. 29,** sono pervenuti a favore dell'esecutata per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni da omissis per la quota di 4/6, omissis per 1/6, omissis per 1/6 in forza di compravendita trascritta ai nn 3660/2526 in data 16/09/2008, Notaio Pilotti di Tortona, rep. 92177/20721. Ai venditori le quote erano pervenute per denuncia di successione trascritta ai nn. 3199/2226 in data 04/08/2008 per eredità di omissis, deceduto il 08/08/2007 per ½ di proprietà- accettazione tacita eredità trascritta ai nn. 2562/1785 in data 21/07/2011.

A omissis e omissis in comunione dei beni tra loro erano pervenuti con compravendita trascritta ai nn. 2253/1658 in data 26/07/1988, notaio Vincenzo Esposito di Tortona, Rep. 8761/85942 da n.3 soggetti omissis.

- **Gli immobili censiti al CT del comune di Pozzol Groppo come F.4, part. 248, nat. ente urbano; F.4, part. 89,** sono pervenuti a favore dell'esecutato per l'intera proprietà in separazione dei beni da omissis con compravendita trascritta ai nn 3278/2288 in data 06/08/2008, Notaio Pilotti di Tortona, rep. 92097/20697.

A Marchetti Erminio i beni erano pervenuti:

- per la quota di 4/9 con compravendita 18/6/1975 trascritta ai nn 1554/1269 in data 04/07/1975, Notaio Salvatore Angelino di Tortona, da n.4 soggetti omissis, che erano eredi di omissis n.16/1/1922 dec. 1/11/1971, accettazione tacita trascritta ai nn. 75/61 in data 11/01/1977 con atto notaio Salvatore Agelino di Tortona rep.41630/6390 a favore di omissis, nata a Pozzol Groppo (AL) il 18/05/1899, omissis nato a Pozzol Groppo (AL) il 30/11/1930, omissis, nata a Pozzol Groppo (AL) il 14/02/1924 e contro omissis, nato a Pozzol Groppo (AL) il 23/06/1899 e deceduto il 15/03/1971. Le restanti quote di 5/9 derivano da denuncia di successione trascritta ai nn. 2574/1963 in data 15/09/1971 a seguito di atto amministrativo n. 57/216 contro eredità di Omissis, dec. 15/3/1971,- precedente verbale di pubblicazione testamento notaio Artana

24/4/1971 trascritto ai nn.1424/1106 in data 24/4/1971. Accettazione tacita eredità trascritta ai nn. 75/61 in data 11/01/1977;

Certificazione notarile integrativa del 07/08/2025 Notaio Niccolò Tiecco di Perugia depositata a cura del creditore procedente in data 07/08/2025 al fine di garantire la completezza della documentazione ex art. 567 cpc e certificare la continuità delle trascrizioni.

Per quanto sopraindicato sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Sussiste contratto di affittanza agraria del 10/03/2009 riguardante mappali censiti al F.4, part. 248, are 132,30 nat. ente urbano e F.4, part. 89, are 56,80 con durata di anni 20 sino al 11/11/2029 e un canone annuo di € 290,00. Il contratto non è stato registrato e difetta di data certa e non risulta trascritto pertanto non opponibile.

Il lotto è visitabile previo appuntamento con il custode giudiziario.

\* \* \*

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

\*\*\*

**Il lotto unico viene posto in vendita al netto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale come segue:**

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 581.400,00**

**(cinquecentoottantunomilaquattrocento/00)**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI AD € 436.050,00 (quattrocentotrentaseimilacinquanta/00)**

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 06/10/2026 ore 17:00** 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 UNICO nella misura di € 5.000,00 (cinquemila/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 Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, 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@giustiziacerit.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 "PR. ES. RGE 71/2025 TRIB. ALESSANDRIA" (IBAN: IT62C050342260000000016278) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 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 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, a cui si rimanda per una migliore descrizione del lotto, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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, li 22/05/2026

Il Professionista Delegato  
avv. Simona Coccarello