



G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 218/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, già Custode Giudiziario e nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Roberta Brera in data 21/05/2026;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 218/2024 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1

Abitazione sita in Comune di Valenza (AL), Via Gaetano Donizzetti n. 25

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) distinto con l'interno n. 14 e composto di ingresso, due camere, tinello, angolo cottura, bagno ed un balcone. Con annessa cantina posta al piano interrato. L'unità abitativa è collegata al piano terra tramite scala. Tale alloggio fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Donizzetti.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio Val 24, particella 410, subalterno 15, indirizzo Via Gaetano Donizzetti n. 25, interno 14, piano S1-3, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie mq. 62, rendita Euro 313,75;

CONFINI: Alloggio; vuoto su cortile comune due lati e appartamenti distinti con gli interni 15 e 13. Cantina; laboratorio distinto con interno 18 cantina distinta con il n 13, corridoio comune e cantina distinta con il n 1.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il progetto reperito negli archivi comunali non corrisponde con la planimetria catastale ed allo stato di fatto. Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: variazione planimetrica interna Titolo edilizio in sanatoria: € 3.000,00, i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica di fabbricati.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Corrado Panizza, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **25.366,00** (Euro Venticinquemilatrecentosessantasei/00)
PER IL LOTTO 1; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 19.024,50).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 ottobre 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE

SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 2

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Valenza (AL), sito in Via Alessandro Manzoni 17

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) formato da quattro camere, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno e due balconi. Al piano dei fondi trova posto una cantinetta interno n. 8. L'unità abitativa fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Conca Verde il collegamento tra i vari piani è assicurato da scala interna ed ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato in forza di contratto di locazione.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio Val 25, particella 426, subalterno 4, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n. 17, piano S1-1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq. 118, rendita Euro 856,03. Confini: Alloggio: vuoto su cortile comune mappale 431 del foglio 25, vuoto su giardino comune, altro appartamento e vano scala. Cantina: terrapieno altre cantine a due lati e corridoio comune.

- foglio Val 25, particella 427, subalterno 8, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n. 17, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie mq. 17, rendita Euro 62,34. Confini: Box auto: mappale 655 e 612 del foglio 25, cortile e altra autorimessa.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile identificato al foglio 25, particella 426, subalterno 4 in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i) Nel progetto comunale reperito in Comune di Valenza non corrisponde con la planimetria catastale ed allo stato di fatto. Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria. Descrizione delle

opere da sanare: Varianti interne. Varianti interne diversa distribuzione dei spazi: i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.000,00.

Con riferimento al foglio 25, particella 427, subalterno 8, il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Corrado panizza, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **66.451,00** (Euro Sessantaseimilaquattrocentocinquantuno/00) **PER IL LOTTO 2; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 49.838,25).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 ottobre 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile sito in Comune di Valenza (Al), Via Carlo Camurati n. 30

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di Appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) distinto con l'interno n 12 scala A e composto di due camere, cucinino, tinello, bagno, corridoio e due balconi. Con annessa cantina posta al piano dei fondi distinta con l'interno n 12. Tale immobile fa parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Visconteo. Fa parte dell'unità abitativa anche un piccolo solaio posto nel sottotetto.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio Val 25, particella 237, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Camurati n. 30, piano S1-3, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 5,5, superficie mq. 76, rendita Euro 610,71.

Confini: Alloggio; Altri appartamenti a tre lati e vuoto su via Carlo Camurati. Cantina; terrapieno a due lati, altra cantina e corridoio comune. Solaio; falda del tetto, disimpegno comune a due lati e altro solaio.

- foglio Val 25, particella 347, subalterno 16, indirizzo Via Carlo Camurati n. 10, interno 16/c, piano T, comune Valenza, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie mq. 14, rendita Euro 44,00.

Confini: Autorimessa: mappale 346 e 343 del foglio 25, altra autorimessa e cortile comune.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale dei beni immobili sopra descritti.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in relazione all'immobile identificato al foglio 25, particella 237, subalterno 35 in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel progetto comunale è indicato un ripostiglio mentre nello stato attuale e catastale esiste un cucinino. Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: variazioni interne. Variazioni interne: i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in euro 1.500,00.

Con riferimento al foglio 25, particella 347, subalterno 16 il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dei beni immobili sopra descritti.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Corrado Pannizza, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € 30.260,00 (Euro Trentamiladuecentosessanta/00) **PER IL LOTTO 3; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 22.695,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 ottobre 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00

LOTTO 4

Negoziò sito in Comune di Valenza (AL), Piazza Fogliabella n. 12 angolo via Van Beethoven

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di negozio posto al piano terreno distinto con l'interno n 3 , composto di locale negozio, entrata, bagno, cucinetta e retro. Cantina posta al piano interrato e piccolo solaio posto al piano sottotetto. Tale unità fa parte di un più ampio fabbricato denominato Condominio Liberty.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato in forza di contratto di locazione Contratto di locazione stipulato nell'anno 2005 serie 3 n 955 e successivi adempimenti proroghe. Ultima proroga al 31/10/2029 registrata il 16/01/2024 al protocollo 24011611215662941. Data di rilascio 31/10/2029.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio Val 24, particella 1122, subalterno 7, indirizzo Piazza Fogliabella n. 11, interno 3, piano Terra, comune Valenza, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 74, superficie mq. 79, rendita Euro 1.242,08.

Confini: Negozio; cortile comune, via Beethoven, piazza Fogliabella, ingresso condominiale, vano ascensore e vano scala B. Cantina; terrapieno a due lati, corridoio comune e altra cantina. Solaio; vuoto su cortile comune, altri solai a due lati e corridoio comune.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità: la planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in euro 600,00.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato attuale risulta essere negozio categoria C/1 mentre la planimetria reperita all'archivio comunale risulta essere laboratorio. Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: Cambio di uso con opere da laboratorio a negozio Titolo Edilizio in sanatoria cambio d'uso da laboratorio a negozio i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in euro 5.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Corrado Panizza, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **42.245,00** (Euro Quarantaduemiladuecentoquarantacinque/00) **PER IL LOTTO 4; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 31.683,75).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 ottobre 2026 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE

SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luca Canepa, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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 minorenne, 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 ES. IMM. N 218/2024 RG**; 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

- 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 contattando il professionista delegato Avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, li 10 giugno 2026

Il Professionista Delegato


(avv. Luca Canepa)