

G.I. dott. Elisabetta Bianco



Giud. Div. RG 2730/2025 in

esec. sospesa RGE 323/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Gabriella Angela Massa, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 19-24.6.2026 dal Giudice dott. Elisabetta Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura n. 323/2023 Rg. Es. Imm. sospesa e RG 2730/2025;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1:

In Comune di Incisa Scapaccino Vicolo del Tuffo 3 – Borgo Impero: piena proprietà di immobile libero a tre lati composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato dove vi è un magazzino. L'immobile ha un'ampia area pertinenziale adibita a giardino e cortile parzialmente recintata. L'accesso pedonale dal Vicolo del Tuffo avviene tramite una scala in pietra posizionata all'interno della proprietà che collega il piano strada con il piano del giardino/cortile del fabbricato abitativo. Il piano terra si compone di: ingresso, due camere, ampio disimpegno dove è ubicata la scala interna per accedere al piano primo, cucina e modesto w.c. nel sottoscala, portico. Piano primo composto dal corridoio che disimpegna i vani, quattro camere, bagno, ripostiglio, balcone. Dal balcone si accede al sottotetto tramite una scala interna.

L'edificio è stato costruito in periodo anteriore al 1942. Completano il lotto due appezzamenti di terreno

Dati Catastali:

- foglio 7, particella 132, subalterno 1, Regione Valmasso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T-1, comune Incisa Scapaccino, categoria A/3, classe U, consistenza 9 vani, superficie Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte: 168 m², rendita € Euro 302,13

- foglio 7, particella 132, subalterno 2, Regione Valmasso (ora Vicolo Del Tuffo n. 3), piano T, comune Incisa Scapaccino, categoria C/2, classe U, consistenza 48 mq., superficie Totale: 60 m², rendita € Euro 99,16

- foglio 7, particella 127, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 320 mq, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,74

- foglio 7, particella 657, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 270 mq, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,21

Confini:

- il subalterno 1, confina: a nord con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile ovvero mappale 132 che confina con la strada comunale denominata Vicolo Del Tuffo; a sud facciata in aderenza con altra proprietà particella 131, ad est con con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile, mappale 132 che confina con il mappale 127 stessa ditta e anch'esso oggetto di pignoramento; ad ovest con con l'area pertinenziale adibita a giardino/cortile dello stesso immobile mappale 132.;

- il subalterno 2, confina: a nord e sud in parte con terrapieno ed in parte fuori terra con l'area pertinenziale mappale 132; ad est con con l'area pertinenziale mappale 132; ad ovest in parte con terrapieno ed in parte fuori terra con l'area pertinen-ziale mappale 132

- il mappale 127 confina: a nord con il mappale 938, a sud con il mappale 128 terreno di altra ditta, ad est con il mappale 125 terreno di altra ditta, ad ovest con il mappale 132 oggetto anch'esso di pignoramento.

- il mappale 657 confina: a nord con la strada denominata Via del Tuffo ed il mappale 754 e 48, a sud con il mappale 130 terreno di altra ditta, ad est con il mappale 132 oggetto anch'esso di pignoramento, ad ovest con il mappale 119 terreno di altra ditta.

Occupazione: occupato dal proprietario non esecutato

Spese condominiali:

Non è un condominio.

Conformità urbanistica: il CTU ha dichiarato la conformità.

Conformità catastale: il CTU ha dichiarato la conformità.

Conformità edilizia: Sono state riscontrate delle irregolarità dal CTU.

Confrontando le planimetrie di progetto, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Incisa Scapaccino, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il cancello di ingresso ed il pilastro dello stesso non sono stati realizzati come dalla Autorizzazione rilasciata;

- al piano primo l'ampliamento è stato realizzato in parziale difformità alla licenza edilizia rilasciata il 05/07/1969; modifica della ripartizione interna delle camere e modifica del posizionamento delle finestre.

In merito alla possibilità di regolarizzare le opere realizzate in difformità dei titoli autorizzativi, il Responsabile del Procedimento ha risposto verbalmente al CTU dicendo che le opere realizzate risultano abusive ma sanabili in base alla vigente normativa presentando pratica edilizia di sanatoria.

Il CTU non ha dichiarato la conformità.

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]

Numero pratica: Concessione n. 33/81 del 11-06-1981 per realizzazione muro di sostegno e terrazzo

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Costruzione muro di sostegno e terrazzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/1981 al n. di prot. 910

Numero pratica: Autorizzazione n. 110/87 per costruzione muretto e rifacimento pilastro

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretto e rifacimento pilastro

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 28/10/1987 al n. di prot. 2961

Rilascio in data 30/10/1987 al n. di prot.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 13/69 per ampliamento fabbricato di civile abitazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/06/1969 al n. di prot. 13/69

Rilascio in data 05/07/1969 al n. di prot. 13/69

Magazzini e locali di deposito [C2]

Numero pratica: Concessione n. 33/81 del 11-06-1981 per realizzazione muro di sostegno e terrazzo

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Costruzione muro di sostegno e terrazzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/1981 al n. di prot. 910

Numero pratica: Autorizzazione n. 110/87 per costruzione muretto e rifacimento pilastro

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretto e rifacimento pilastro

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 28/10/1987 al n. di prot. 2961

Rilascio in data 30/10/1987 al n. di prot.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 13/69 per ampliamento fabbricato di civile abitazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/06/1969 al n. di prot. 13/69

Rilascio in data 05/07/1969 al n. di prot. 13/69

Formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento: nessuna

PREZZO BASE LOTTO 1 di € 68.729,50 ; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 51.547,13).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **19 novembre 2026, ore 14,30**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le

ore 12 del giorno precedente la vendita presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, corso Crimea 35, negli orari d'ufficio, dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12.45 e dalle 14,30 alle 18,30,

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato. 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.

- 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 a "ESECUZIONE IMMOB. N. R.G. 323/2023 - AVV. MASSA GABRIELLA"** 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 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).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

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

6) il 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;

7). 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;

8) 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/accreditato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo sul conto corrente della Procedura ed il Professionista Delegato provvederà a girarlo all'Istituto mutuante.

Nello stesso termine di 120 giorni, ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del DL 21.11.2007 n. 231. Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

9) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

10) 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 qualora non esistente, 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 siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.it - portale delle vendite pubbliche, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio". Per ulteriori informazioni potrà essere contattato l'avv. Gabriella Angela Massa, professionista delegato alla vendita, al n. di telefono 0131 251524.

Alessandria, 30.06.2026

Il Professionista Delegato
avv. Gabriella Angela Massa