

Studio Legale
Avv. Alessandra Fava
Via Cavour, 11/3 - 15067 Novi Ligure (AL); Cell. 3481322809
Email: alessandrafava@ymail.com; Pec: avv.alessandrafava@pec.it



G.E.: Dott.ssa Roberta Brera Es. Imm. n. 34/2026 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Alessandra Fava, nominata Custode Giudiziario con decreto in data 13.04.2026 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 14.07.2026 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera;

vista l'ordinanza in data 14.07.2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 34/2026 R.G. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

COMUNE: Novi Ligure (AL), Via Ugo Foscolo, 10.

NATURA: piena proprietà di abitazione di tipo civile con cantina.

DATI CATASTALI:

Alloggio con cantina identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gavi (AL) come segue: foglio 33 particella 30 sub 13; p. 2, cat. A/2, cl. 2, di vani 4,5, r.c. Euro 441,57.

CONFINI:

Alloggio: cortile retrostante comune, vano scala, appartamento interno 6 (sei) Scala B e Via Torquato Tasso ora Via Ugo Foscolo;

Cantina: corridoio comune, proprietà Merlo e/o aventi causa, la strada ed altri.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il lotto è composto da un'immobile che fa parte di un Condominio denominato "Condominio Foscolo 8/10" posto in Via Torquato Tasso angolo Via Ugo Foscolo. Il fabbricato condominiale è costituito da un edificio di civile abitazione realizzato alla fine degli anni '50 - primi anni '60, con accatastamento risalente al 1961. Il fabbricato è composto da 5 piani complessivi di cui 4 fuori terra e 1 piano seminterrato serviti da 3 corpi di scale, privi di ascensore. Dall'ingresso su strada si accede attraverso alcuni gradini al piano di distribuzione delle scale. L'alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) avente accesso da Via Ugo Foscolo civico n. 8 (già Via Tasso Scala B), distinto dal numero interno 5 (cinque), è composto di due camere da letto, soggiorno con cucinino e bagno. L'alloggio è dotato di due terrazzi: uno sul fronte strada (camera principale), l'altro sul retro accessibile dal cucinino. È presente cantina pertinenziale distinta dal numero 5 posta al piano seminterrato. Il riscaldamento è centralizzato con nuova centrale termica installata nel dicembre 2025 (certificazioni finali in corso di rilascio). Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si segnala presenza di contratto di affitto condominiale di area per parcheggio posta di fronte al palazzo, lato facciata principale di ingresso.

La superficie dell'alloggio è di circa mq 60,00 mentre quella della cantina è di circa mq. 9.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità su due livelli: 1) lo stato concesso (Licenza n. 263-264/1959) non corrisponde allo stato accatastato (planimetria 1961): posizione bagno/cucina difforme, conformazione terrazzo lato corte e posizione scala interna condominiale difformi dalla concessione; 2) al sopralluogo 12/05/2026 rilevate ulteriori modifiche rispetto alla planimetria 1961 (tamponamento soggiorno-cucinotto; nuova apertura da corridoio). Necessario DOCFA variazione planimetrica e verifica con Comune di Novi Ligure. Pertanto il CTU non ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità edilizie e catastali:

1) difformità rispetto alla licenza di costruzione del 1959 vs planimetria catastale del 1961: il confronto tra la Licenza di Costruzione n. 263-264/1959 e la planimetria catastale depositata nel 1961 non corrisponde allo stato concessio-

nato. Ciò precisato, si evidenzia che la sagoma esterna del fabbricato e il volume edilizio complessivo risultano invariati rispetto al progetto concessionato: non si registra pertanto un aumento di cubatura. Le difformità rilevate riguardano invece: a) lo spostamento del vano scala rispetto alla posizione prevista in progetto, con conseguente diversa conformazione interna degli alloggi e del terrazzo sul lato della corte interna (nel concessionato accanto alla scala era prevista una camera; nello stato realizzato il vano scala è seguito da una risega con balcone su cui affacciano il cucinino e la finestra del bagno); b) al piano rialzato (piano terra nel progetto originario) erano previsti locali a destinazione commerciale (negozi); in corso di esecuzione tale piano è stato destinato ad uso residenziale (appartamenti), senza alcuna traccia dei negozi licenziati. Tale modifica non risulta sancita da pratiche edilizie successive a quelle esaminate. La distribuzione interna degli alloggi risulta pertanto già all'epoca difforme rispetto alla concessione edilizia originaria.

2) difformità ulteriore rispetto alla planimetria catastale del 1961 vs stato di fatto del 2026: al sopralluogo del 12/05/2026 sono state rilevate ulteriori modifiche distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti del 1961: tamponamento della comunicazione originaria tra soggiorno/pranzo e cucinino e realizzazione di nuova apertura con accesso diretto a quest'ultimo dal corridoio. Tali opere, eseguite in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, configurano una ulteriore difformità edilizia e catastale.

È possibile procedere alla parziale regolarizzazione delle modifiche più recenti (punto 2) mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001. Le difformità originarie (punto 1: spostamento vano scala e cambio destinazione piano rialzato da commerciale a residenziale) non comportano aumento di volume o variazione di sagoma esterna, ma richiedono comunque specifica verifica con il Comune di Novi Ligure in merito alla sanabilità, anche alla luce dei condoni edilizi succedutisi nel tempo (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), nessuno dei quali risulta essere stato attivato per il presente edificio. La difformità originaria (punto 1), risalente alla costruzione dell'edificio, dovrà essere oggetto di specifica verifica con il Comune di Novi Ligure e potrà essere gestita solo coinvolgendo l'interessa dell'edificio condominiale in quanto la stessa riguarda la sagoma dell'edificio e non piccole modifiche interne.

Costi stimati per la regolarizzazione di cui al punto 2: sanzione amministrativa € 1.000,00 + onorario professionista per pratica edilizia (CILA in sanatoria) € 1.500,00 + IVA e contributi di legge. I costi stimati per la regolarizzazione di cui al punto 1 non sono invece facilmente stimabili in quanto richiederebbero il coinvolgimento dell'intero condominio. Si può ipotizzare orientativamente un costo minimo di ordine di grandezza non inferiore a diverse migliaia di euro per l'eventuale procedura condominiale, ferma restando l'impossibilità di una quantificazione precisa allo stato attuale degli atti.

Per quanto sopra il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Novi Ligure. Le modifiche distributive interne rilevate al sopralluogo non alterano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose.

SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: le rate scadute per l'esercizio ordinario 2025/2026 sono pari ad € 9.095,59;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: Piano rateale caldaia approvato assemblea straordinaria 25/03/2026: 5 rate da € 477,31 (tot. € 2.386,57), scadenze: 20/04/2026, 20/09/2026, 30/06/2027, 30/06/2028, 30/09/2029. Rate scadute pari ad € 477,31. N.B.: la centrale termica condominiale è stata sostituita nel dicembre 2025.

PROVENIENZE nel ventennio:

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio al 24/09/1991.** In forza di atto di assegnazione a rogito di Dott. Roberto Carbone, in data 24/09/1991, ai nn. 12406/1619; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, in data 23/10/1991, ai nn. 4412/3393.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 25/07/2007 al 01/08/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Novi Ligure, in data 25/07/2007, ai nn. 15/994; trascritto a Uf-

ficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure, in data 26/09/2007, ai nn. 5409/3572. Note: Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio De Palma Lucio del 1 ago-sto 2007 repertorio n. 75451/7469 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 3 agosto 2007 al numero di Reg. Gen. 4332 e numero di Reg. Part. 2828 da OMISSIS (C.F. OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 6 dicembre 2006 degli immobili siti nel comune di Gavi (AL).

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 01/08/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Lucio De Palma notaio in Novi Ligure, in data 01/08/2007, ai nn. 75451/7469, trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 03/08/2007, ai nn. 4331/2827.

Continuità delle trascrizioni: Si. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Novi Ligure in data 06.05.2026 Reg. Gen. 2116, Reg. Part. 1713.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto e per maggiori e più specifiche informazioni, si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Arch. Francesca Bellini datata 07.06.2026 allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: Avv. Alessandra Fava, con studio in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3, tel. 3481322809, email: alessandrafava@ymail.com

LOTTO UNICO:

al PREZZO BASE di € 24.200,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 18.150,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **02.12.2026 ore 16:00** presso lo studio dell'Avv. Alessandra Fava sito in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3;

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Alessandra Fava sito in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3 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: 9:00-12:00, 15:00-18:00.

CUSTODE: Avv. Alessandra Fava con studio in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3, tel. 3481322809, email: alessandrafava@ymail.com,

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00 (duecentocinquanta/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 Avv. Alessandra Fava sito in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3. 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 indi-

cati 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 c.p.c. 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 trasfe-**

ribile intestato a: “ES. IMM. N. 34/2026 R.G. -AVV. FAVA”; 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 saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo congrua-

glio 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 es-

nero 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 presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet:

**www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,
www.idealista.it, www.casa.it e www.tribunale.alessandria.giustizia.it.**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Alessandra Fava con studio in Novi Ligure (AL), Via C. B. Cavour, 11/3 al seguente numero telefonico 3481322809.

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 e, in caso di vendita telematica, al gestore della vendita.

Novi Ligure-Alessandria, lì 23.07.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Fava