



Giudice Dott.ssa Elisabetta BIANCO ES. imm. n. 292/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta Avv. Ilaria Gioitta, Professionista Delegato alla vendita nominato con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 08.07.2026;
vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 292/2024;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI 15067 NOVI LIGURE (AL), Corso Piave n. 48.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Villa padronale ottocentesca con parco e terreni pertinenziali, con accesso su Corso Piave n. 48 (civico catastale n. 20) a Novi Ligure (AL), disposta su quattro livelli principali cantina, piano terra, piano primo, piano secondo più sottotetto; la villa è circondata da un parco storico vincolato.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero da persone.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Novi Ligure (AL):

- *foglio 27, particella 341, subalterno 2, indirizzo catastale Corso Piave 20 piano S1-T, rendita € 686,89, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq*

- foglio 27, particella 341, subalterno 3, indirizzo catastale Corso Piave 20 piano 1, rendita € 883,14, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,0 vani
- foglio 27, particella 341, subalterno 4, indirizzo catastale Corso Piave 20 piano 2-3, rendita € 981,27, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,0 vani
- foglio 27, particella 659, indirizzo catastale Corso Piave piano T, rendita € 51,59, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie totale 33 mq

immobili censiti al NCT Comune di Novi Ligure (AL):

- foglio 27, particella 183, reddito dominicale € 40,74, reddito agrario € 14,97, superficie 1.610 mq, frutteto, classe U
- foglio 27, particella 184, reddito dominicale € 31,72, reddito agrario € 20,34, superficie 3.150 mq, vigneto, classe 2
- foglio 27, particella 185, reddito dominicale € 6,30, reddito agrario € 5,67, superficie 1.220 mq, seminativo, classe 3
- foglio 27, particella 190, reddito dominicale € 63,24, reddito agrario € 23,23, superficie 2.499 mq, frutteto, classe U
- foglio 27, particella 208, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario € 5,11, superficie 1.980 mq, seminativo, classe 4
- foglio 27, particella 209, reddito dominicale € 42,58, reddito agrario € 35,07, superficie 9.700 mq, prato, classe 3
- foglio 27, particella 210, reddito dominicale € 2,46, reddito agrario € 0,49, superficie 1.590 mq, bosco misto, classe 1
- foglio 27, particella 211, reddito dominicale € 11,33, reddito agrario € 10,30, superficie 3.990 mq, seminativo, classe 4
- foglio 27, particella 635, reddito dominicale € 11,45, reddito agrario € 10,41, superficie 4.030 mq, seminativo, classe 4
- foglio 27, particella 636, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 2,64, superficie 730 mq, prato, classe 3
- foglio 27, particella 637, reddito dominicale € 6,37, reddito agrario € 1,27, superficie 4.110 mq, bosco misto, classe 1
- foglio 27, particella 638, reddito dominicale € 26,50, reddito agrario € 24,09, superficie 9.330 mq, seminativo, classe 4

- *foglio 27, particella 651, reddito dominicale € 3,64, reddito agrario € 0,73, superficie 2.350 mq, bosco misto, classe 1*
- *foglio 39, particella 177, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 0,23, superficie 1.100 mq, bosco ceduo, classe 1*

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha attestata la conformità catastale del compendio.

Il CTU ha infatti riscontrate le seguenti irregolarità: la piscina presente sulla particella 190 (Foglio 27), realizzata in assenza di titolo edilizio come illustrato al cap. 7.1, non è mai stata oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati né di variazione catastale sulla particella di pertinenza. Ne consegue che lo stato di fatto non corrisponde agli atti catastali relativi alla particella 190, sulla quale il Catasto Terreni continua a registrare la qualità originaria di "frutteto", in assenza di qualsiasi elaborato planimetrico riferito al manufatto. Non si prevede la regolarizzazione catastale della piscina, in quanto l'opera è insanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e soggetta a obbligo di rimessa in pristino ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001: l'accatastamento di una opera destinata alla demolizione sarebbe privo di utilità e costituirebbe un onere superfluo a carico dell'acquirente. Il costo di regolarizzazione catastale è pertanto stato stimato in zero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti riscontrato quanto segue:

A/2 (sub. 2, 3, 4) – unico corpo edilizio

IRREGOLARITÀ N. 1 – Ristrutturazione interna piano secondo (anni '60) senza titolo abilitativo. In epoca non facilmente precisabile, ma collocabile intorno alla fine degli anni Sessanta del Novecento, risultano eseguite al piano secondo dell'edificio (sub. 4) opere di ristrutturazione interna consistenti nella revisione e parziale rifacimento dei bagni e dei relativi impianti igienico-sanitari. La fattura dei sanitari presenti, ascrivibili stilisticamente agli anni '60-'70, conferma l'attribuzione temporale. Non è stata reperita documentazione edilizia riferita a detti lavori presso l'archivio del Comune di Novi Ligure. Qualificazione giuridica e sanabilità: trattandosi di intervento di ristrutturazione interna che non ha alterato i parametri urbanistici, la sagoma, i

prospetti o la destinazione d'uso dell'edificio, la fattispecie rientra nell'ambito dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. L'opera è regolarizzabile mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001, previo accertamento della doppia conformità (conformità alla normativa vigente all'epoca della realizzazione e a quella attuale). Si stima un costo tecnico-amministrativo di regolarizzazione pari a circa € 2.500 (diritti comunali, oneri di istruttoria, compenso tecnico e oblazione). La presente irregolarità è pertanto classificata come SANABILE – gravità lieve.

IRREGOLARITÀ N. 2 – Piscina abusiva in area di vincolo (particella 190) – Opera insanabile. Nell'area esterna all'edificio principale, all'interno del parco storico e nello specifico insistente sulla particella catastale n. 190 (Foglio 27, qualità: frutteto cl. 1, Are 24 Ca 99), è risultata presente una piscina. Non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa – né Permesso di Costruire, né concessione edilizia, né alcun altro titolo abilitativo – presso gli uffici tecnici del Comune di Novi Ligure. L'epoca di realizzazione non è precisamente determinabile, ma si colloca presumibilmente nel corso degli anni novanta del Novecento – primi anni del 2000, in considerazione delle caratteristiche costruttive e dei materiali osservati al sopralluogo. La vasca presenta dimensioni in pianta di circa $8,00 \times 5,00 \text{ m} = 40 \text{ mq}$ di specchio d'acqua, con bordo perimetrale pavimentato e impianti di filtrazione e circolazione.

Quadro vincolistico applicabile: la particella 190 ricade nell'area di pertinenza diretta della villa, classificata come Immobile costituente Complesso Ambientale (zona "ca") ai sensi dell'art. 24 comma e delle NTA del PRG di Novi Ligure (approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990), soggetta contestualmente al Vincolo 2 – Bene Culturale del PRG (art. 68, n. 8D) e al Vincolo 3 – Sistema delle ville residenziali ottocentesche (art. 45, n. 3), come dettagliatamente descritto al capitolo 7.2 (Conformità urbanistica). Il regime normativo applicabile alle nuove costruzioni nella zona "ca" è il seguente:

– Art. 24 comma e NTA: nella zona "ca" è consentita, come unica nuova costruzione, esclusivamente la realizzazione di manufatti accessori destinati al ricovero autoveicoli nella misura dell'art. 62 NTA (superficie non superiore a 20 mq, altezza in gronda non superiore a 3,00 m, copertura a falde in cotto),

senza abbattimento di alberi di alto fusto. Qualsiasi altra nuova costruzione è preclusa.

– Art. 45 NTA: il Sistema delle ville residenziali ottocentesche vieta tassativamente nuove costruzioni nei parchi e giardini di pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale e della copertura alberata.

– Art. 68 NTA (Beni culturali del PRG, n. 8D): qualunque intervento sull'immobile e sulle sue pertinenze arborate richiede il preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). In assenza di autorizzazione, qualsiasi opera costituisce illecito urbanistico. Verifica di sanabilità ai sensi del PRG vigente: la piscina, in quanto nuova costruzione (vasca interrata prefabbricata in vetroresina zavorrata, impianti di circolazione e filtrazione, bordi pavimentati), non rientra in alcuna delle categorie di intervento ammesse dalla normativa urbanistica vigente nella zona "ca", né è riconducibile all'unica tipologia di nuova costruzione consentita (autorimessa ex art. 62 NTA).

L'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 richiede la cosiddetta doppia conformità: l'opera deve essere conforme sia alla normativa vigente all'epoca della realizzazione sia a quella attuale. Poiché la zona "ca" e il vincolo art. 45 NTA non hanno subito modifiche nel senso permissivo rilevante per la fattispecie – e le NTA vigenti continuano a precludere qualsiasi nuova costruzione nel parco ad eccezione delle autorimesse – la doppia conformità non può essere conseguita. La piscina è pertanto **INSANABILE** allo stato della normativa urbanistica comunale vigente, con conseguente obbligo di rimessa in pristino (demolizione e ripristino dello stato dei luoghi) ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001. Stima del costo di rimessa in pristino: in ragione delle dimensioni rilevate (vasca 8,00 × 5,00 m = 40 mq di specchio d'acqua) e della tipologia costruttiva – vasca prefabbricata in vetroresina zavorrata con sabbia/ghiaia, posata in scavo, con bordo perimetrale pavimentato e impianti di filtrazione e circolazione –, il costo di rimessa in pristino è articolato nelle seguenti componenti:

- a) smontaggio e smaltimento impianti (pompe, filtri, tubazioni): € 2.000;
- b) estrazione della vasca in vetroresina con mezzo meccanico, taglio e carico: € 3.500;

c) trasporto e smaltimento della vasca in vetroresina come rifiuto speciale non pericoloso (CER 170203) in discarica autorizzata: € 2.500;

d) reinterro con terra vegetale e ripristino del manto erboso del parco: € 3.000;

e) oneri tecnici e pratiche amministrative connesse (relazione tecnica, comunicazione lavori, collaudo ripristino): € 1.500.

Costo complessivo stimato di rimessa in pristino: € 15.000,00 (IVA esclusa).

Ai fini della valutazione di mercato del bene in esame, detto importo costituisce onere a carico dell'acquirente in caso di ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione comunale, e concorre alla decurtazione del valore complessivo del compendio pignorato.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica della destinazione d'uso e della zonizzazione del compendio, fermo restando che non sussiste la conformità edilizio-urbanistica dello stato di fatto in relazione alla piscina abusiva e fermo restando il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali per qualsiasi intervento futuro sull'immobile e sul parco.

PARTICOLARI VINCOLI:

IL CTU ha segnalato che l'intero compendio pignorato è soggetto ai seguenti vincoli urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale di Novi Ligure (approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990, integrato con successive varianti/modifiche – Variante Parziale n. 01p/2022 “Polo Industriale Nord Ovest” ex art. 17 commi 5-7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.):

VINCOLO 1 – IMMOBILE COSTITUENTE COMPLESSO AMBIENTALE

Riferimento normativo: art. 24, comma e, e art. 20 delle NTA del PRG di Novi Ligure (PRG approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990, Variante Parziale n. 01p/2022). La villa e il parco con essenze arboree di pregio rientrano nella classe di intervento “IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE” (sigla “ca”), come previsto dall'art. 20 e disciplinata dall'art. 24 comma e delle NTA. Ai sensi di detto articolo: è fatto obbligo di mantenimento e/o potenziamento dell'arredo verde a giardino o a parco; gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune; è consentita la realizzazione di manufatti accessori per

autorimesse nella misura dell'art. 62 NTA, con copertura a falde in cotto e caratteri uniformati all'edificio principale, senza abbattimento di alberi di alto fusto.

VINCOLO 2 – BENE CULTURALE DEL PRG (art. 68, n. 8D) Riferimento normativo: art. 68 delle NTA (ex legge 1497/1939, ora D.Lgs. 42/2004). La Villa Gambarotta è espressamente individuata nell'elenco degli immobili classificati tra i beni culturali del PRG al numero 8D, lettera b) (immobili compresi nel territorio extraurbano, categoria “ville residenziali ottocentesche”). Sugli immobili di interesse storico-artistico è prescritta l'autorizzazione ai sensi della Commissione Edilizia Integrata con esperto in tutela dei valori ambientali (art. 68 NTA). Qualunque intervento sull'edificio e sulle sue pertinenze arborate richiede il parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).

VINCOLO 3 – SISTEMA DELLE VILLE RESIDENZIALI OTTOCENTESCHE (art. 45, n. 3) Riferimento normativo: art. 45 delle NTA (Capo 8 – Salvaguardia degli elementi antropici). La Villa Gambarotta appartiene al “Sistema delle ville residenziali ottocentesche” individuato dal PRG. Su detti immobili, fino all'avvenuto censimento definitivo, sono ammessi unicamente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (lett. a, b, c dell'art. 13 LR 56/77) e ristrutturazione interna. Sono tassativamente vietate nuove costruzioni nei parchi e giardini di pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale e della copertura alberata.

VINCOLO 4 – AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (art. 43 NTA) Riferimento normativo: art. 43 delle NTA. La porzione di parco esterna all'area di pertinenza diretta della villa (boschi, prati, terreni agricoli – 13 particelle catastali per Are 363 Ca 39 = mq 36.339) ricade nell'area di salvaguardia ambientale. In tali aree è fatto obbligo di mantenimento delle superfici a copertura arborata e a giardino con le caratteristiche di impianto esistenti. Gli alberi non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione del Sindaco. È comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; nell'area

sistemata a parco e/o giardino non è ammessa la costruzione di qualsiasi manufatto.

CONCLUSIONE E AVVERTENZA VALUTATIVA La presenza dei suddetti vincoli è di primaria rilevanza ai fini valutativi. Ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento o trasformazione – sia sull’edificio che sul parco – richiederà autorizzazione paesaggistica e il preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Il regime vincolistico determina limitazioni significative alla libera trasformabilità del bene, fattore che verrà adeguatamente ponderato nella stima del valore di mercato.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all’esecutato:

= per 2/3 della proprietà (per uno solo degli esecutati, come bene personale) in forza di atto di donazione accettata del 15.02.2006 num.rep. 45766 Notaio Ivaldi Aldo di Valenza trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria il 03.03.2006 ai nn. 1842/1162; ai danti causa la proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita del 16.03.1995 num.rep. 27076 Notaio Ivaldi Aldo di Valenza trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria il 24.03.1995 ai nn. 1819/1238;

= per 1/3 della proprietà (per uno solo degli esecutati, ma in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, altro esecutato) in forza di atto di compravendita del 16.03.1995 num.rep. 27076 Notaio Ivaldi Aldo di Valenza trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Alessandria il 24.03.1995 ai nn. 1819/1238.

Per una migliore e più ampia descrizione dell’immobile si rinvia espressamente alla perizia di stima e alla nota integrativa a cura del perito della procedura CTU Arch. Fabio GREGORINI, documenti allegati al presente avviso di vendita che qui si intendono richiamati integralmente.

CUSTODE: Avv. Ilaria Gioitta, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, TEL: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

**

PREZZO BASE di € 437.700,00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 328.275,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **01 dicembre 2026 ore 09,00** che si terrà in modalità telematica con accesso al sito preposto presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via Legnano n. 27.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 5.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore ASTALEGALE.NET S.p.A.:

- 1)l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**), 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@giustiziacert.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: ilaria.gioitta@legalmail.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 a ***AVV. GIOITTA ES.IMM.292/24** (coordinate **IBAN IT18T0333210400000000516333 CODICE SWIFT/BIC PASBITGG**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 abbia 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 potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, Avv. Ilaria Gioitta, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, TEL: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

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, 23.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta

