



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott. Michele DELLI PAOLI

Es. imm. n. 199/2025 R.G.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Alberto Rossi, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E., dr. Michele Delli Paoli, datato 17/09/2026;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto della suintestata esecuzione; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA LA

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del/i bene/i immobiliare/i, così descritto/i:

LOTTO 1 (UNICO)

COMUNE DI ALESSANDRIA (AL), Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

piena proprietà di un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale disposto su tre piani (uno interrato e due fuori terra) e contiguo box auto (collegato internamente all'abitazione), con giardino, corte esclusiva e sedime pertinenziale.

Superficie complessiva del lotto: mq 611,09 circa, di cui mq 220,47 circa di locali abitativi principali, accessori diretti e cantine e mq 60,18 di locale box auto; i restanti, per balcone, terrazzo, zone a verde, marciapiedi e zone di cortile in battuto di cemento.

-----oOo-----

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Stato e titolo di occupazione: in corso di liberazione (il lotto, attualmente disabitato e inutilizzato, è occupato da beni mobili che verranno rimossi a cura e spese della procedura, a seguito di aggiudicazione definitiva; si vende come libero).

Identificativi catastali e classamento:

Corpo A – FABBRICATO ABITATIVO:

NCEU del Comune di Alessandria: foglio 20, particella 97, subalterno 3, z.c. 2, categoria A/3, classe U, consistenza vani 7, superficie catastale Totale: 206 m²; Totale escluse aree scoperte: 206 m²; rendita € 415,75, indirizzo (catastale): VIA DELLA CHIESA DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 2, piano S1-T-1;

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione toponomastica del 25/06/2015 Pratica n. AL0137747 in atti dal 25/06/2015 (n. 58476.1/2015) -Variazione toponomastica del 29/04/2015 Pratica n. AL0098035 in atti dal 29/04/2015 AGGIORNAMENTO ANSC (n. 44351.1/2015) -Variazione del 24/06/2013 Pratica n. AL0109503 in atti dal 24/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18378.1/2013) - Variazione del 03/10/2012 Pratica n. AL0283743 in atti dal 03/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 21958.1/2012) - Variazione del 31/12/1992 Pratica n. 183003 in atti dal 27/10/2000 CLASSAMENTO (n. 1074.1/1992) -Variazione del 31/12/1992 in atti dal 20/05/1998 FUSIONE, AMPLIAMENTO-COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE CLASSAMENTO (n. 1074.1/1992) -Variazione d'ufficio in atti dal 14/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (*) - Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (*) - Impianto meccanografico (*). Note: (*) DATI DERIVANTI DAL PRECEDENTE SUBALTERNO 2 (ORA SOPPRESSO).

Corpo B – BOX AUTORIMESSA:

NCEU del Comune di Alessandria: foglio 20, particella 97, subalterno 4, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 55 mq, superficie catastale Totale: 64 m²; rendita € 82,38, indirizzo (catastale): VIA DELLA CHIESA DI VALLE SAN BARTOLOMEO n. 2, piano T;

-Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione toponomastica del 25/06/2015 Pratica n. AL0137748 in atti dal 25/06/2015 (n. 58477.1/2015) -Variazione toponomastica del 20/05/2015 Pratica n. AL0113175 in atti dal 20/05/2015 (n. 50275.1/2015) -Variazione del 31/12/1992 in atti dal 20/05/1998 FUSIONEAMPLIAMENTO-COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE (n. 1074.1/1992) -Variazione d'ufficio in atti dal 14/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (*) -Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (*) -Impianto meccanografico (*). Note: (*) DATI DERIVANTI DAI PRECEDENTI SUBALTERNI 1 E 2 (ORA SOPPRESSI).

INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE

Conformità catastale:

Corpo A – FABBRICATO ABITATIVO:

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

Note generali: Il CTU ha precisato che la verifica della planimetria catastale non è di facile consultazione, in quanto la scannerizzazione non è di alta qualità; tuttavia, la rappresentazione grafica sembra corretta.

Corpo B – BOX AUTORIMESSA:

Il CTU ha precisato che la verifica della planimetria catastale non è di facile consultazione, in quanto la scannerizzazione non è di alta qualità; tuttavia, sono evidenti le differenze con la situazione reale (da ripristinare mediante demolizione delle parti non sanabili; vedasi note sulla conformità edilizia).

Per quanto sopra il CTU NON ha dichiarato la conformità catastale.

Pratiche edilizie:

Corpo A:

*Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo,
Via della Chiesa n. 2e 2/A*

Numero pratica: XX/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di vecchio fabbricato d'abitazione con costituzione di negozio e retro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/1963 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 23/09/1963 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: XX/1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di vecchio fabbricato d'abitazione con costituzione di negozio e retro

Oggetto: variante

Numero pratica: XX/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: cambio di destinazione da negozio ad abitazione

Oggetto: Variazione di destinazione

Rilascio in data 07/07/1980 al n. di prot. OMISSIS

Corpo B:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Numero pratica: anno 1984 (non è stato possibile risalire al numero)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemazione tetto e pareti, senza modifica delle aperture, nel box auto (vecchio porticato)

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 19/07/1984 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 31/07/1984 al n. di prot. OMISSIS

Conformità edilizia:

Corpo A – FABBRICATO ABITATIVO:

Il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Varianti interne e fusione.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

OPERE RIGUARDANTI IL CORPO "A"

1) Apertura porta di collegamento della cucina e del soggiorno del Piano Terra

2) Demolizione di tramezza nell'ingresso su sala del Piano Terra

Diritti di segreteria, sanzioni, spese tecniche, oltre spese per demolizione doccia e wc

(opere – queste ultime - per regolarizzazione Corpo B): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note del CTU: Nella pratica è compresa anche la rimozione della doccia e del wc presenti all'interno del box auto (CORPO "B"), in quanto l'altezza dei locali attuale è m. 2,35 (inferiore al minimo di m. 2,40) e quindi non sanabile. **Essendo unica la pratica da presentare in Comune, il CTU ha ripartito l'importo di spesa totale (€ 4.000,00) al 50% tra il corpo A e il corpo B.**

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

Corpo B – BOX AUTORIMESSA:

Il CTU ha riscontrato irregolarità in quanto la situazione reale si discosta da quella rappresentata a Catasto. In particolare, non è rappresentata la presenza di doccia e WC, dei quali occorre procedere a demolizione e rimozione, in assenza dei requisiti di sanabilità (l'altezza dei locali attuale è m. 2,35, inferiore al minimo di m. 2,40).

Diritto di segreteria, sanzione, spese tecniche, spese per demolizione doccia e WC: € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

Il costo delle opere relative alla rimozione della doccia e del wc è stato considerato dal CTU unitariamente alle spese della pratica di regolarizzazione indicata per il Corpo A. Essendo unica la pratica da presentare in Comune, il CTU ha ripartito l'importo di spesa totale (€ 4.000,00) al 50% tra il corpo A e il corpo B.

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

Conformità urbanistica:

Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato: Non specificato

In forza della delibera: Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1)

Zona omogenea: aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe.

Norme tecniche di attuazione: -art. 37 bis (aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe) -art. 51 (prescrizioni geologiche)

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

Corpo B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato: Non specificato

In forza della delibera: Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1)

Zona omogenea: aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe.

Norme tecniche di attuazione: -art. 37 bis (aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe)

se) -art. 51 (prescrizioni geologiche)

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE nel ventennio:

Corpi A e B

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2; **proprietari ante ventennio al 26/12/2020.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 05/06/1962, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 25/06/1962, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 02/07/1962, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/4; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 3/4; dal 26/12/2020 al 08/09/2023. In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data 26/12/2020, registrata ad Alessandria (AL), in data 04/10/2021, ai nn. OMISSIS; trascritta ad Alessandria (AL), in data 15/10/2021, ai nn. OMISSIS. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; accettazione tacita di eredità trascritta in Alessandria in data 06/07/2026 ai nn. OMISSIS, in forza di sentenza N. OMISSIS/2026 pubblicata in data 03/07/2026 dal Tribunale di Alessandria.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 08/09/2023 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data 08/09/2023, registrata ad Alessandria (AL), in data 02/07/2024, ai nn. OMISSIS; trascritta ad Alessandria (AL), in data 09/07/2024, ai nn. OMISSIS. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; accettazione tacita di eredità trascritta in Alessandria in data 06/07/2026 ai nn. OMISSIS, in forza di sentenza N. OMISSIS/2026 pubblicata in data 03/07/2026 dal Tribunale di Alessandria.

Confini:

Per il Corpo A: - a Nord: 1) confine del fabbricato: box auto stessa proprietà (sub. 4) e sedime comune (sub. 5); 2) confine del sedime esclusivo: sedime di altra proprietà mappale 96 - a Est: Via della Chiesa e parte del sedime comune (sub. 5) - a Sud: se-

dime esclusivo, poi Via Falamera - a Ovest: sedime esclusivo, poi strada privata di altra proprietà mappale 1038;

Per il Corpo B: - a Nord: sedime esclusivo del sub. 3 (stessa proprietà), oltre: sedime di altra proprietà (mappale 96); - a Est: Via della Chiesa e parte del sedime comune (stessa proprietà, sub. 5); - a Sud: fabbricato (stessa proprietà, sub. 3), oltre: Via Falamera; - a Ovest: sedime esclusivo del sub. 3 (stessa proprietà), oltre: strada privata di altra proprietà (mappale 1038);

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Certificazione energetica

Corpo A:

Con riferimento alla normativa di cui al D. Lgs. 311/2006 nonché della L.R. Piemonte n. 13 del 28/05/07, il CTU ha segnalato la PRESENZA dell'attestato di prestazione energetica (Indice di prestazione energetica: E; Note indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO: 2025 207506 0050 VALIDO FINO AL: 17/04/2035).

Non si dispone del documento cartaceo.

Corpo B:

Con riferimento alla normativa di cui al D. Lgs. 311/2006 nonché della L.R. Piemonte n. 13 del 28/05/07, il CTU ha segnalato la mancanza dell'attestato di prestazione energetica (“non presente”).

Documentazione ex D.M. 22.01.2008 n. 37

Con riferimento alla normativa di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico, il CTU ha dichiarato quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO:

Esiste impianto elettrico: SI

RISCALDAMENTO:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Nessuna indicazione in ordine all'epoca di realizzazione/adeguamento degli impianti e all'esistenza di dichiarazioni di conformità.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo A:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora sca-

dute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Malgrado la presenza di montascale, non presenta le caratteristiche per poter essere accessibile a persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (non disponibile il documento cartaceo)

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO: - OMISSIS - VALIDO FINO AL: 17/04/2035

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Corpo B:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Per una migliore e più ampia descrizione del/dei bene/i in vendita si rinvia espressamente alla relazione di stima del Perito (ed eventuali sue integrazioni) depositata agli atti della Procedura e ritualmente pubblicata, che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: Avv. Alberto Rossi, con studio in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131/250675 – email: rossi.albert@libero.it

VALORE DI STIMA DEL CTU: € 145.000,00

PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 145.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 108.750,00);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00);

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **12 GENNAIO 2027, ore 15.30**, che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato, Avv. Alberto Rossi, sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° (mediante collegamento da remoto).

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità in appresso indicate.

-----o0o-----

Il Professionista Delegato

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., che vi provvederà a mezzo del suo sito ***www.garavirtuale.it***. Il compenso spettante al gestore della vendita telematica, dovuto solo in caso di esito positivo della vendita, sarà posto a carico del creditore precedente secondo il listino pubblicato dal gestore ai sensi dell'art. 10 comma III D.M. 32 del 2015 (attualmente applicato in misura del 2% sul prezzo di aggiudicazione, entro il tetto massimo di € 1.200,00);

- 1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale ***www.garavirtuale.it*** del gestore della vendita, GRUPPO EDICOM S.P.A.), da compilare seguendo le relative istruzioni;

- 2) all'offerta dovranno 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 d'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 d'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, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti 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 richiedente (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 del 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 di P.E.C.: *avvalbertorossial@cnfpec.it* ;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del **15% dell'offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (coordinate IBAN: IT82N0538710401000049613766; intestazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 199,2025 - AVV. ROSSI ALBERTO) 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 sopra indicato 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 sopra indicato 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 sopra indicato, 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 versamento dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 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 e 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 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 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;

- 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 comunicherà 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 stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata dall'aggiudicatario al delegato dichiarazione scritta ai sensi della normativa "antiriciclaggio", pena la decadenza dall'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 corrente 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 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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, sarà compito del Professionista Delegato versare all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura;

- 20) *l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione scritta c.d. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, D.Lgs. 21/11/2007, n. 231, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, utilizzando preferibilmente il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, 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 dell'aggiudicatario agli obblighi di cui ai punti 19 e 20 nel termine ivi previsto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (l'aggiudicatario sarà - altresì - condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore);**
- 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) in tali casi, 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;
 - 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 l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

L'immobile/gli immobili sopra indicato/i ed individuato/i è/sono offerto/i in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova/trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto meglio e più ampiamente descritto nella perizia ed eventuali integrazioni, depositata agli atti della procedura (e ritualmente pubblicata sui siti internet in calce evidenziati, ove è visibile), da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, e a cui si rimanda espressamente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile/degli immobili e del suo/loro stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici. 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 D.M. 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 esplici-

tamente 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 sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o **sui siti internet autorizzati** **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** - **www.astalegale.net** - **www.astegiudiziarie.it** - **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali** **www.casa.it** - **www.idealista.it** ed anche presso il professionista delegato e custode avv. Alberto Rossi (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 - P.E.C.: avvalbertorossial@cnfpec.it), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: rossi.albert@libero.it).

Si precisa 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.

Alessandria, lì 23 settembre 2026

Il professionista delegato, Avv. Alberto Rossi
(firmato digitalmente)