PIETRO SAVARRO
AVVOCATO
Corso della Repubblica 48
15057 TORTONA (AL)
Tel. 0131/820366 (2 linee r. a.)
Fax 0131/814448

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

ES. imm. n. 180/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Pietro Savarro, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 23 gennaio 2026 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza del G.E. datata 23 gennaio 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 180/2025 Rg. Es. Imm;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

IN COMUNE DI GARBAGNA (AL), FRAZIONE SAN VITO N.7

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE: proprietà di un'immobile abitativo e di un fabbricato ex rurale.

L'immobile a uso abitativo si sviluppa su tre livelli collegati internamente da un vano scala e risulta composta, da: ingresso e cantine al piano terra; cucina, soggiorno, ripostiglio, W.C al primo piano; tre camere da letto al secondo piano.

Il fabbricato ex rurale si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra è presente un locale adibito a deposito; al piano primo si trova un ulteriore ambiente a uso deposito/ex fienile, accessibile tramite scala a pioli.

Entrambi gli edifici si presentano in condizioni di manutenzione scarse.

STATO DI OCCUPAZIONE: anche se nell'immobile abitativo risulta formalmente residente il soggetto debitore, gli immobili sono liberi.

DATI CATASTALI:

- **Corpo: A - Abitazione** - NCEU Comune di Garbagna (AL), foglio 4, particella 113, indirizzo Frazione San Vito, piano T - 1 - 2, categoria A/4,

classe 2, consistenza 6,5, sup. catastale 167 mq; sup. escluse aree scoperte 167 mq., rendita € 221,56;

- **Corpo: B - Locale deposito e Fienile** – NCEU Comune di Garbagna (AL), foglio 4, particella 286, indirizzo Frazione San Vito snc, piano S1 - 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 Mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 40,44.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, nella propria relazione, ha evidenziato quanto segue:

- **Corpo A:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità tra la planimetria catastale del 1993 e lo stato di fatto dell''immobile. Nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, si è riscontrata la presenza di una porta al piano secondo dell''immobile nella camera lato nord. La porta e le lievi difformità di misurazione ed altezza sono regolarizzabili, previa Sanatoria Edilizia, mediante Doc.FA di variazione per diversa distribuzione delle unità interne.

  Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in sanatoria.

- **Corpo B:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità tra la planimetria catastale del 1989 e lo stato di fatto dell''immobile. Nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, si sono riscontrate le seguenti difformità: Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente. Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri.

  Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha evidenziato quanto segue.

- **Corpo A:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il confronto tecnico tra la planimetria catastale presentata in data 30-11-1993 e lo stato di

fatto dell'immobile esaminato nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di piccoli illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale (Piano Terra Cantina) è di metri 2,60 in realtà si è misurato 2,38 metri. 3- Piano secondo dell'abitazione lato nord è stata realizzata una porta.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria.

- **Corpo B**: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il confronto tecnico tra la planimetria catastale presentata in data 30/11/1993 e lo stato di fatto dell'immobile esaminato nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di piccoli illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1-Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente; 2-Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri.

  Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito, nella propria relazione, ha evidenziato quanto segue.

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15, DEL 5 LUGLIO 2023. VARIANTE PARZIALE
Zona omogenea:	Nucleo Antico di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 14 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: il perito, nella propria relazione ha evidenziato le seguenti formalità:

Precedente proprietario: Omissis, proprietario per 1/3; Omissis, proprietario per 1/3; Omissis, proprietario per 1/3 – proprietari ante ventennio al 20/12/1994.

Precedente proprietario: Omissis, proprietario per l'intero - proprietario ante ventennio dal 20/12/1994 al 26/10/2005. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Bailo Gianluigi, in data 20/12/1994, ai nn. 49914/7160; trascritto a Tortona, in data 28/12/1994, ai nn. 2327.

Attuale proprietario (soggetto esecutato): Omissis, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni. Proprietario dal 26/10/2005 a oggi, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bailo Gianluigi, in data 26/10/2005, ai nn. 112222/15671; trascritto a Tortona, in data 28/10/2005, ai nn. 4067/2581.

In ogni caso, per una migliore e più ampia descrizione del Lotto — anche con riferimento a eventuali irregolarità e ai vincoli riscontrati — si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

Custode Giudiziario è lo scrivente, Avv. Pietro Savarro (e-mail pietro@studiosavarro.it; te. 0131 820366, fax 0131 814448);

al PREZZO BASE di € 45.000,00, ridotto a seguito di precedente esperimento di vendita andato deserto; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 33.750,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 17 febbraio 2027, ore 12**, che si terrà presso il proprio studio, in Tortona (AL), Corso della Repubblica n. 48.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo studio dello scrivente, Avvocato Pietro Savarro, in Tortona (AL), Corso della Repubblica 48 entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 8.30 – 12.30, 14.30 - 18, previo appuntamento telefonico (tel. 0131 – 820366);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta resa legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del Delegato, avv. Pietro Savarro. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: P.E. n. 180/2025 R. ES.** 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 de-

termina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

6) il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

7) l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione C.d. Antiriciclaggio contenente le informa-zioni 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 provvedi-menti di cui all'art.587c.p.c.;
8) in caso di inadempimento nel pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione o in caso di mancata presentazione al delegato della dichiarazione antiriciclaggio 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 relazione di stima a firma dell'esperto, Geometra Federico Barattino, in data 3.12.2025, visionabile presso il professionista delegato o sui siti internet indicati alla fine del presente bando; si precisa che la predetta perizia costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando e che

potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Tortona, lì 4 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Pietro Savarro