AVV. LUCA LAMBORIZIO
15121 Alessandria – Via Pontida n. 6
Tel. 0131.1850173 – Fax 0131.1821398
E-mail: luca.lamborizio@gmail.com
PEC: avvlucalamborizio@puntopec.it

G.E. dott.ssa Roberta Brera Es. Imm. n. 22/2026

T R I B U N A L E D I A L E S S A N D R I A
BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Luca Lamborizio, nominato Custode Giudiziario con decreto del 18.03.2026 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento datato 14.07.2026 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 22/2026 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO
Piena proprietà di immobili siti in Comune di CASTELLETTO MONFERRATO (AL) - 15040, Vicolo Astori n. 1.
Descrizione immobile: immobile costituito da 2 unità residenziali così composte: porzione di immobile posta al PT e 1°P e costituita da 2 camere al PT e 2 camere e balcone al 1°P; porzione di immobile posta al P.int, PT, 1°P e 2°P (sottotetto) e composta da cantina al P.int; cucina, soggiorno, ripostiglio, latrina, camera, locali di sgombero, legnaia e cortili al PT; 4 camere, bagno, disimpegni, balcone e legnaia al 1°P; 3 camere al 2°P con locali sottotetto (non accessibili). Costituisce pertinenza una cantina posta al piano interrato in corpo staccato.
Superficie complessiva di circa mq 1.164,00.
Stato e titolo di occupazione: l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.
Dati Catastali: Comune di Castelletto Monferrato (AL)
- Catasto **Fabbricati**, Foglio **22**, particella **306** (graffata alla particella **286**, sub **2** ed alla particella **324** sub **2**), categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, superficie catastale 488mq, rendita € 1.085,85, Via Roma n. 24, Piano S1-T-1-2-3, di proprietà per l'intero dei debitori esecutati;
- Catasto **Fabbricati**, Foglio **22**, particella **288**, subalterno **1**, categoria C/2, classe U, consistenza 13mq, superficie catastale 21mq, rendita € 18,13, Vicolo San Giovanni n. 1, Piano S1, di proprietà per l'intero dei debitori esecutati;
- Catasto **Fabbricati**, Foglio **22**, particella **286**, subalterno **1**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 109mq, rendita € 142,54, Vicolo San Giovanni n. 1, Piano T, di proprietà per l'intero dei debitori esecutati.
Conformità catastale: l'Esperto ha rilevato quanto segue.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la sagoma dell"immobile riportata nella mappa catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi: la sagoma dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto, parti del piano interrato non sono state rappresentate così come i ripostigli posti sotto la scala esterna; si rileva inoltre una diversa distribuzione interna; non è stata rappresentata una porzione di balcone (che risulta ampliato su colonne rispetto alla scheda catastale); non sono state rappresentate alcune finestre mentre altre rappresentate nelle schede non esistono; non è stato rappresentato il locale sottotetto al piano ammezzato tra primo e secondo in corrispondenza del vano scala. Sono presenti due

tettoie non rappresentate e vi sono varie difformità grafiche. Si tratta di una situazione particolarmente complessa per la quale occorre un rilievo totale dell'edificio e conseguente riaccatastamento. Si evidenzia che tutte le difformità riscontrate costituiscono anche irregolarità dal punto di vista edilizio/urbanistico.
Regolarizzabili mediante: TM + DoCFa
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e diversa distribuzione interna.
TM e DoCFa per ampliamento e diversa distribuzione interna.: € 6.000,00
Oneri Totali ipotizzati dall'Esperto: € 6.000,00
L'Esperto ha altresì precisato che non è stato possibile identificare una piccola appendice costituita da un locale identificato in planimetria come "legnaia da terra a tetto" posta sul lato Nord della particella 306; la sagoma dell'edificio riportata nella scheda catastale non corrisponde alla mappa; è verosimile ipotizzare che si tratti o di un errore grafico o di una situazione pregressa mai regolarizzata; di fatto tale porzione non esiste o quantomeno non è in possesso degli attuali proprietari e dal confronto con la mappa catastale, ricadrebbe sulla particella 301 oppure 239 proprietà di terzi. Si tratta di una situazione assai complessa che, come già sopra evidenziato deve essere oggetto di rilievo accurato.
Si segnala inoltre che l'immobile è composto da più porzioni aventi accessi indipendenti verso strada, pertanto, non c'è precisa corrispondenza tra gli accessi reali e gli indirizzi riportati nelle visure catastali; in fase di riaccatastamento occorrerà provvedere anche all'allineamento degli indirizzi. Oltre a ciò, occorrerà anche identificare correttamente il numero dei piani riportati nelle visure catastali.
Ai fini valutativi il valore espresso tiene conto della situazione.
Conformità edilizia: l'Esperto ha rilevato quanto segue.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di immobile di vecchio impianto antecedente al 1942. A seguito dell'accesso agli atti è emerso che presso l'archivio del Comune di Castelletto Monferrato non sono stati rinvenuti i titoli edilizi originari riguardanti la costruzione del fabbricato. Pertanto, ai sensi del D.L. 69/2024 (convertito con L. 105/2024), in assenza di titoli edilizi che legittimino la costruzione del fabbricato, lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalla planimetria catastale d'impianto.
Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi: la sagoma dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto, parti del piano interrato non sono state rappresentate così come i ripostigli posti sotto la scala esterna; si rileva inoltre una diversa distribuzione interna; non è stata rappresentata una porzione di balcone (che risulta ampliato su colonne rispetto alla scheda catastale); non sono state rappresentate alcune finestre mentre altre rappresentate nelle schede non esistono; non è stata rappresentato il locale sottotetto al piano ammezzato tra primo e secondo, in corrispondenza del vano scala.
Sono presenti due tettoie non rappresentate e vi sono varie difformità grafiche. Si tratta di una situazione particolarmente complessa per la quale occorre un rilievo totale dell'edificio. Si evidenzia che tutte le difformità riscontrate costituiscono anche irregolarità dal punto di vista catastale.
Regolarizzabili mediante: Richiesta di PdC in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso parziale
Sanzione e spese tecniche ipotizzate dall'Esperto: € 12.000,00
Oneri Totali ipotizzati dall'Esperto: € 12.000,00.
L'Esperto ha aggiunto che allo stato attuale, senza un rilievo puntuale ed un'accurata analisi tecnica, non è possibile definire se tutte le difformità riscontrate possano essere sanate; potrebbe verificarsi il caso che alcune porzioni debbano subire la messa in pristino.
La valutazione sopra espressa tiene conto di questo livello di incertezza.

Conformità urbanistica: L'Esperto ha rilevato quanto segue.
Strumento urbanistico approvato: Piano regolatore generale
In forza della delibera: D.G.R. n. 14-26773 del 08.03.1999
Zona omogenea: B1
Norme tecniche di attuazione: Artt. 7-8
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 2,00 mc/mq
Rapporto di copertura: 40%
Altezza massima ammessa: 7,40 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO
Note sulla conformità: Nessuna.
Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.
Provenienze nel ventennio:
Titolare/Proprietario: (omissis) Proprietà 1/2 e (omissis) Proprietà 1/2 proprietario/i ante ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Mariano, in data 25/03/1993, ai nn. 7291, trascritto ad Alessandria in data 19/04/1993 ai nn. 2378/1662.
Si precisa che l'atto si riferisce all'acquisto di tutti gli immobili oggetto di perizia al tempo così censiti: Foglio 22 particella 86 subalterno 1 graffato con la particella 92 dello stesso foglio; Foglio 22 particella 86 subalterno 2 graffato con la particella 83 subalterno 2 e particella 94 dello stesso foglio; Foglio 22 particella 83 subalterno 1. Successivamente all'atto gli immobili sono stati oggetto di diverse variazioni per modifica identificativo e allineamento mappe e hanno assunto gli attuali identificativi catastali.
Valore complessivo dell'immobile: € 133.000,00 come originariamente stimato dall'Esperto (tenuto conto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale).
Per una migliore e più ampia descrizione del si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.
Custode: Avv. Luca Lamborizio (tel. 0131.1850173 – cell. 328.2145500 – email luca.lamborizio@gmail.com)
al **PREZZO BASE** di **€ 100.000,00** così determinato a seguito di precedenti ribassi; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 75.000,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **9 MARZO 2027, ore 15,00** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del precedente all'udienza fissata, con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore:

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 del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIA INLINEA SPA), 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 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) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) dovrà essere 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 saranno 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 sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo avvlucalamborizio@puntopec.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) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: **IT 44 R 03268 10400 05223 86897 00** intestato a **R.G.E. 22/26**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
8) Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 presentarsi 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 sarà 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 assicurare 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 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;
- 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 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 sal-

do 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. 231, 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;

22) 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;

23) 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

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 o sui seguenti 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 sito in Alessandria, Via Pontida n. 6, piano terra (tel. 0131.1850173 – cell. 3282145500 - fax 0131.1821398 - PEC avvlucalamborizio@puntopec.it – email luca.lamborizio@gmail.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, 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Lamborizio

LUCA
LAMBORIZIO
17.11.2026
10:05:30
GMT+01:00