G.E. dott. Giuseppe Bersani EI 75/2026

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Gabriella Angela Massa, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 9-12.11.2026 dal GE dott. Giuseppe Bersani;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura n. 75/2026 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1:

Strada Provinciale 168 - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060: Casa unifamiliare disposta su tre livelli, due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il piano terra è composto da cucina, ripostiglio e da un locale soggiorno/pranzo. Il piano primo da due camere da letto e da un bagno con terrazzo. Il piano seminterrato è composto da un locale di sgombero, due ripostigli, un locale doccia e da un locale lavanderia/centrale termica. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'ingresso al piano terra è disposto sotto alla zona terrazzo.

Dati Catastali:

foglio 10, particella 554, piano S1-T - 1 , categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie Totale: 154 m² Totale: esluse aree scoperte**: 145 m², rendita € Euro 288,70

Confini:

con i mappali 715, 556, 555, 859 e via Cadegualchi.

Occupazione: occupato senza titolo e in corso di liberazione

Spese condominiali:

Si tratta di casa unifamiliare non facente parte di condominio.

Conformità urbanistica: il CTU ha dichiarato la conformità.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle annotazioni è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita" ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012, con richiesta prot. n. al0103422 del 27/12/2021 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) - attualmente i requisiti non sono conformi: - diversa distribuzione interna dell"alloggio, regolarizzabili mediante pratica DOCFA.Il CTU non ha dichiarato la conformità.

Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria allegata alla concessione edilizia n. 75 del 1977 e successiva abitabilità del 1983 risulta differente rispetto alla situazione attuale dell'immobile e rispetto alla planimetria catastale depositata nel 2009. Nella planimetria autorizzata non sono presenti le nuove distribuzioni al piano seminterrato, la scala interna dal piano terra al piano seminterrato. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.
Il CTU non ha dichiarato la conformità.

PRATICHE EDILIZIE:
Numero pratica: 75 del 29 agosto 1977
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: OPERE DI MIGLIORIA DEL PROPRIO FABBRICATO - SITO IN PARODI LIGURE IN VIA CADEGUALCHI 9
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 01/08/1977 al n. di prot. 1445
Rilascio in data 29/08/1977 al n. di prot. 75
Abitabilità/agibilità in data 31/03/1983 al n. di prot.
NOTE: La richiesta di concessione edilizia consiste nelle seguenti opere edili:
1) sistemazione interna
2)rifacimento del tetto senza variazione di cubatura
3)intonacatura esterna
4)costruzione di un muro di
sostegno nel terreno attiguo
5)allacciamento alla fognatura comunale previa posa di fossa biologica e costruzione cordolo di recinzione l' abitabilità dell'immobile identificato al foglio 10 mappale 554 è stata rilasciata per un edificio composto da n. 3 camere, n. 3 accessori e cantina.
Numero pratica: 77 del 14 marzo 1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI N.2 CANNE FUNARIE, RESTAURO E TINTEGGIATURA FRONTI FABBRICATO E COSTRUZIONE MURETTO DI RECINZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 14/03/1981 al n. di prot. 277

NOTE: CONCESSIONE NOTIFICATA AL CONCESSIONARIO IN DATA 10-02-1982

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Il debitore risulta proprietario ante ventennio.

Formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento: nessuna

PREZZO BASE LOTTO 1 di € 29.400,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 22.050)**.

******

LOTTO 2:

Strada Provinciale 168 - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060: L'immobile, per tipologia edilizia presumibilmente risalente a data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due livelli fuori terra con destinazione d'uso a ripostiglio. Il primo piano è accessibile tramite una scala esterna in ferro, mentre il piano terra è caratterizzato da un'ampia apertura con basculante prospiciente la strada provinciale

Dati Catastali:

foglio 10, particella 919, piano T-1, categoria C/2, classe U, consistenza 55 mq, superficie Totale: 57 m², rendita € Euro 56,81

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ente urbano, foglio 10, particella 919, superficie catastale 00 64

Confini: strada provinciale 168, mappale 3, mappale 846, mappale 5.

Occupazione: occupato senza titolo e in corso di liberazione

Spese condominiali: Si tratta di fabbricato non facente parte di condominio.

Conformità urbanistica: il CTU ha dichiarato la conformità.

Conformità catastale: Il Ctu ha dichiarato la conformità. All'atto dell'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare, l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parodi Ligure al Foglio 10, particella 919, era identificata nella categoria catastale F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Poichè da visure risultava mancante la planimetria catastale e la definizione della categoria catastale, il CTU ha provveduto alla presentazione del DOCFA, contenente la nuova categoria definita C/2 e la planimetria del fabbricatouna tramezza.

Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto alla concessione edilizia 1165 del 16 settembre 1982, in particolare si sono riscontrate differenze sia sulle aperture che su tramezzature interne. Piano terra: è stata realizzata una porta verso il mappale 5, la scala presenta pedate di larghezza inferiore e presenta un pianerottolo di arrivo; Piano primo: non è stata realizzata una finestra verso il mappale 3, la porta d'ingresso verso la provinciale non è stata realizzata, la finestra verso il mappale 5 è stata trasformata nella porta d'ingresso. Sempre al piano primo è stata realizzata una tramezza. IL CTU non ha dichiarato la conformità.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 117

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE PARZIALE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/05/1982

Rilascio in data 14/10/1982 al n. di prot. 1165

NOTE: La concessione edilizia prevedeva il recupero di un fabbricato rurale in stato di degrado, senza modifica di sagoma e di volume, con il quale si è realizzato un ripostiglio al piano terra e un ripostiglio al piano primo. La concessione edilizia prevedeva la modifica di alcune aperture in facciata e la costruzione di una scala laterale per consentire l'accesso al piano primo.

Formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento: nessuna

PREZZO BASE LOTTO 2 di € 14.150,00 come da stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 10.612,50).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **9 marzo 2027, ore 14,30**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la vendita presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria, corso Crimea 35, negli orari d'ufficio, dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12.45 e dalle 14,30 alle 18,30,

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00 per il lotto 1

il rilancio minimo nella misura di € 150,00 per il lotto 2

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato. 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 "ESECUZIONE IMMOB. N. R.G. 75/2026 - AVV. MASSA GABRIELLA"** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno; Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa

fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)**, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) il 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;

7). 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;

8) 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/accreditato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettiva-mente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo sul conto corrente dell'Istituto mutuante.

Nello stesso termine di 120 giorni, ovvero contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte

dall'art. 22 del DL 21.11.2007 n. 231. Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

9) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

10) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni . Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato

di qualificazione energetica qualora non esistente, 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 siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it-www.canaleaste.it –www.tribunale.alessandria.it – portale delle vendite pubbliche, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio". Per ulteriori informazioni potrà essere contattato l'avv. Gabriella Angela Massa, professionista delegato alla vendita, al n. di telefono 0131 251524.

Alessandria, 12.11.2026

Il Professionista Delegato
avv. Gabriella Angela Massa