

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Liquidazione Giudiziale n° 29/2025

Giudice delegato: dott. Michele Delli Paoli

Curatore: dott. Claudio Ciriello

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3^ esperimento

Il sottoscritto, dott. Claudio Ciriello, con studio in Alessandria (AL), Corso Crimea 35, telefono 0131235994, E-mail: ciriello@ciriello.it, Curatore della Liquidazione Giudiziale n° 29/2025, dichiarata dal Tribunale di Alessandria il 10 giugno 2025 e sentenza depositata in data 13 giugno 2025, in esecuzione del Programma di liquidazione del 14 ottobre 2025, approvato ed i cui atti sono stati autorizzati dal Giudice Delegato in data 29 ottobre 2025

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1

IN COMUNE DI ALESSANDRIA (AL), VIA CREMONA N. 5/ VIA FAÀ DI BRUNO N. 62

DESCRIZIONE IMMOBILE: Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

DATI CATASTALI:

- foglio 268, particella 5404, subalterno 39, piano T-S1, categoria A/10, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie 228, rendita € 2.870,21– Proprietà 1/1;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione spazi interni, modifica aperture.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale NCEU.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, modifica aperture.

Informazioni in merito alla conformità catastale: per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima del 23/03/2026 redatta dal Geom. Stefano Mantelli, alla quale espressamente si rimanda.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione, modifiche aperture.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione, modifiche aperture.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima del 23/03/2026 redatta dal Geom. Stefano Mantelli, alla quale espressamente si rimanda

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda alla perizia di stima del 23/03/2026 redatta dal Geom. Stefano Mantelli.

CURATORE: dott. Claudio Ciriello, con studio in Alessandria, Corso Crimea n. 35, Tel. 0131235994, e-mail: ciriello@cirielloeghe.it

LOTTO 1:

al PREZZO BASE di € 47.441,25; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 35.580,94).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 novembre 2026, ore 15:00**,

presso lo Studio del Curatore dott. Claudio Ciriello in Alessandria (AL), Corso Crimea n° 35.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE

SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio del dott. Claudio Ciriello in Alessandria (AL), Corso Crimea n° 35, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste (17 novembre 2026) e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 12:30 e dalle 14:30 alle 18:30.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00.

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 Curatore dott. Claudio Ciriello in Alessandria (AL), Corso Crimea n° 35. 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 Curatore; **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 ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore 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.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della Liquidazione Giudiziale 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 "L.G. n. 29/25, dott. Claudio Ciriello"; 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. 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. 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 valida, pari o superiore al prezzo minimo, si procede all'aggiudicazione all'offerente. 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, partendo dall'offerta più alta e con successiva aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore, pari a tre minuti, vi siano stati ulteriori rilanci. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, 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). 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.

6) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 Curatore o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal Curatore e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore 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 Curatore.

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

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, - 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 anche in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura 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 dell'aggiudicatario.

Se esistenti, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato emetterà l'ordine di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, restando comunque inteso che le incombenze in ordine alla concreta cancellazione (attività del tecnico e/o Notaio e/o agenzie di servizi), così come le discendenti spese, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale (Iva, imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, ecc.) e spesa (onorari notarili, voltura catastale, cancellazioni di ogni formalità, ecc.) nessuna esclusa, derivante dalla vendita rimarranno ad esclusivo 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 Curatore.

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la suddetta collocazione in vendita ed a garantire la massima informazione e partecipazione degli interessati come segue:

- Pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicità telematica, avente valore legale sui siti in convenzione con il Tribunale di Alessandria.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Curatore, dott. Claudio Ciriello con studio in Alessandria, Corso Crimea n. 35 al seguente numero telefonico 0131235994, e-mail ciriello@cirielloeghe.it

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al Curatore.

Alessandria, lì 07 settembre 2026

Il Curatore

dott. Claudio Ciriello

