T R I B U N A L E D I A L E S S A N D R I A

G.E. dott.ssa Roberta Brera

R.G.E. 84/2025

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Elisa Maria Rovetto, professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 22/01/2026 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 84/2025;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI VALENZA (AL), VIA CUNIETTI N. 6

DESCRIZIONE IMMOBILE: Unità immobiliare ad uso ufficio che si sviluppa su un piano fuori terra oltre a porzione soppalcata e così costituita: 2 uffici, sala riunioni e servizi al piano terra; soppalco al piano primo ammezzato. L'ufficio ha finiture di tipo normale; pavimento di tipo flottante e in parte piastrelle di tipo grès, controsoffitti in cartongesso, pareti e restante parte dei soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in alluminio, serramenti in alluminio con vetro doppio senza chiusure oscuranti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con una caldaia a gas posta al pian ammezzato; sono presenti anche l'impianto idro-sanitario, elettrico e di climatizzazione. Complessivamente l'unità immobiliare si trova in stato manutentivo normale, così come l'edificio nel quale è collocata.

L'immobile nel complesso è in condizioni sufficienti. Si tratta di un edificio storico vincolato per il quale, ogni qualvolta si intende intervenire, si rende necessaria l'autorizzazione da parte della competente soprintendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile è libero; sono presenti beni mobili del debitore.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. foglio VAL/50, particella 676, subalterno 71, indirizzo via Cunietti n. 8, piano T-1, comune Valenza, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 153 mq., rendita € 1.336,33.

Vincoli per la prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: SI

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura geom. Antonio Francesco Penna ha dichiarato che sono presenti le irregolarità catastali meglio descritte nella perizia del 11/08/2025, che costituisce parte integrante del presente bando e che potranno essere regolarizzate con gli interventi indicati nella perizia stessa.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono presenti le irregolarità edilizie meglio descritte nella perizia del 11/08/2025, che costituisce parte integrante del presente bando e che potranno essere regolarizzate con gli interventi indicati nella perizia stessa.
CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità urbanistica, precisando che per tale si intende coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Sono presenti le seguenti formalità NON suscettibili di cancellazione:

– costituzione di vincolo legale a rogito del Ministero per i beni e le attività culturali in data 08/07/2010 ai nn. 8724, iscritto/trascritto ad Alessandria in data 30/11/2010 ai nn. 9214/6021; si tratta dell'atto con il quale il Ministero per i beni e le attività culturali ha dichiarato l'intero palazzo, del quale fa parte l'unità immobiliare subastata, di **INTERESSE CULTURALE particolarmente importante, sottoponendolo alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs. 42/2004.**

– con atto a rogito notaio Oneto di Alessandria in data 28/06/2005 Rep. 71105-1 è stata costituita una ***servitù di passaggio*** a favore dell'unità immobiliare subastata gravante sul sub. 70. Nella nota di trascrizione è riportata la seguente annotazione: "l'accesso al locale censito in catasto fabbricati al foglio val/50, mapp. 416, sub. 71 avverrà, oltre che da via Cunietti, anche attraverso l'attigua unità immobiliare di proprietà della società "P.R.P. S.p.a." identificata con il mappale 416 subalterno 70 del foglio 50, che viene pertanto gravata della corrispondente servitù di passaggio a favore dell'immobile di cui sopra. La società "P.R.P. S.p.a." in atto ha assunto per sé ed aventi causa l'obbligo di remissione in pristino dl fondo servente che, a seguito di alcuni lavori di ristrutturazione, (al 28.6.2005 non ancora iniziati e per cui è stata presentata il 13 gennaio 2005, al comune di Va lenza la denuncia di inizio attività) verrà destinato a vano scale per l'accesso alle unità immobiliari, anch'esse oggetto di lavori di ristrutturazione, censite ai subalterni 31 e 68. La società "A-leasing spa", per sé e per i propri aventi causa e la società utilizzatrice "Cofin S.r.l." hanno preso atto che, in caso di vendita, nell'obbligo di rimessione in pristino e di manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo servente subentreranno i nuovi titolari dello stesso, con totale liberazione della soc. "P.R.P. S.p.a.", fatta salva l'integrale manleva della società "A-Leasing Spa", anche da parte della società utilizzatrice "Cofin S.r.l.", che si è impegnata a subentrare nell'adempimento dei predetti obblighi nel caso in cui il venditore ed eventuali nuovi titolari siano inadempienti, a tutte cure e spese proprie."

Per una migliore e più ampia descrizione del bene immobile si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

PROVENIENZE: la continuità delle trascrizioni risulta rispettata.

al PREZZO BASE di € 77.700,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 58.275,00).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

CUSTODE: avv. Elisa Maria Rovetto, con studio in Alessandria, corso Felice Cavallotti n. 40 (tel. 0131/261601 – email: rovetto@mrlex.eu – pec: avvocatoelisa.rovetto@pec.it).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 febbraio 2027 ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, corso Felice Cavallotti n. 40 piano quinto – scala destra. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 12:00 e dalle 15:30 alle 18:30.

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 avv. Elisa Maria Rovetto, in Alessandria, corso Felice Cavallotti n. 40, piano quinto – scala destra, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 12:00 e dalle 15:30 alle 18:30. 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.
In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 c.p.c. è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 c.p.c., 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 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 così intestato: "Esecuz Immob R.G.N. 84/2025 avv. Rovetto Elisa";** 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 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 informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 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 provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

8) in caso di inadempimento, 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 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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere assunte ed effettuate presso lo studio del professionista delegato avv. Elisa Maria Rovetto sito in Alessandria, Corso Felice Cavallotti n. 40 piano quinto scala destra, PEC avvocatoelisa.rovetto@pec.it - tel. 0131.261601, sul portale delle vendite pubbliche o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, idealista.it, casa.it o sul portale vendite pubbliche pvp.giustizia.it/pvp.

Alessandria, li 11 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Elisa Maria Rovetto