Studio Legale
Avv. Roberto Rasoira
C.so Italia n.72 – 15011 ACQUI TERME (AL)
Tel. e fax: 0144-325589
email:studiorasoira@tiscali.it
P.E.C.:avvrobertorasoira@pec.ordineavvocatiacquiterme.it

G.E. Dott.ssa Roberta Brera Es. Imm. N.17/25

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Promossa da:

Condominio Gloria

(Avv. Giovanni Brignano)

Contro: Omissis ex D.lgs 196/2003

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Roberto Rasoira, rispettivamente nominato Custode Giudiziario in data 25.05.25 e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. in data 26.05.26 dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera;

- vista l'ordinanza in data 26.05.26 con la quale è stata ordinata la vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n.17/25 Rg. Es. Imm.;
- visti gli artt. 569 e seguenti C.p.C.;
- considerato l'esito negativo del precedente esperimento di vendita;
- richiamata la suddetta ordinanza autorizzante la fissazione di ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato in misura non superiore ad ¼;
- richiamate le nuove modalità di pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui alla L.132/15;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

- In Comune di Acqui Terme (AL) – Via Nizza n.221, alloggio di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) del caseggiato denominato "Condominio Gloria" composto da: corridoio/disimpegno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzo, con annessa pertinenziale cantina (distinta al

n.30) nell'interrato. Superficie complessiva di circa mq.77,00

Occupato dal debitore sino all'emissione del decreto di trasferimento.

- Dati catastali.

- Corpo A: Abitazione di tipo civile (A2) - Censito al N.C.E.U. del Comune di Acqui Terme (AL) – Via Nizza n.45 al:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita
16	**1133**	**28**	**A/2**	**4**	**5 vani**	**77**	**387,34**

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. Silvio Prato del 18.07.25 alla quale si rimanda.

NON si dichiara la conformità catastale degli immobili, nè quella edilizia.

Mentre si dichiara la conformità urbanistica.

- Precisando come indicato a pagg.4-7 della C.T.U. Geom. Silvio Prato alla quale si rimanda, che sono state riscontrate irregolarità in essa descritte, da ricondurre ad una non corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile a causa di: diversa posizione/misura di una tramezza divisoria di due camere, ridotte dimensioni del ripostiglio rispetto alla rappresentazione planimetrica. Difformità regolarizzabili mediante variazione catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile al costo stimato di € 850,00. Nonchè CILA in sanatoria al costo stimato di € 3.100,00 così per complessivi oneri in sanatoria di € 3.950,00

Importo detratto dal valore di stima finale.

- Beni posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tutti meglio descritti nella relazione del C.T.U. Geom. Silvio Prato del 18.07.25 e relazione integrativa del 27.03.26 alle quali si rimanda, come depositate in Cancelleria i cui contenuti ed allegati si richiamano integralmente.

- LOTTO UNICO: al **PREZZO BASE** di **€ 23.000,00** (ventitremila/00), **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 17.250,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 FEBBRAIO 2027 ore 10.00** che si terrà presso il proprio studio sito in Acqui Terme (AL) – C.so Italia n.72 – piano 1° (Tel. 0144/325589 – fax: 0144/325589 – email:studiorasoira@tiscali.it – PEC: avvrobertorasoira@pec.ordineavvocatiacquiterme.it).

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente, previo appuntamento, e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 250,00**

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, previo appuntamento, entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato Avv. Roberto Rasoira sito in Acqui Terme (AL) – C.so Italia n.72 – piano 1°. 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 pre-

vista 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: *"Avv. Rasoira – Es. Imm. N.17/25 RGE"*** 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 ad € 250,00.

Nel caso si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato, verrà preventivamente stabilito l'importo dell'offerta in aumento.

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, 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. 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 all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.

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

8) 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.;

9) il Professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione inviterà l'aggiudicatario **a richiedere contestualmente al versamento del saldo prezzo**, e co-

munque prima del decreto di trasferimento, **l'emissione dell'ordine di liberazione**, qualora non sia già stato adottato.

Avvisando l'aggiudicatario che **nel termine fissato per il saldo prezzo, dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" A PENA DI REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE E PERDITA DELLA CAUZIONE.** Dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs 21.11.2007 n.231

Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento, che non potrà essere sottoposto al G.E. in sua assenza. L'omesso rilascio della dichiarazione scritta "antiriciclaggio" entro il suddetto termine, sarà prontamente segnalata al G.E., **per l'adozione dei provvedimenti di revoca dell'aggiudicazione sopraesposti, previsti dall'art.587 C.p.C. come riformato in data 26.11.2024.**

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, 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.

Ai sensi ed agli effetti del D.M. N.227 del 15.10.15 art.2 n.7 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, tale compenso può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 C.p.C. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il Suo Studio sito in Acqui Terme (AL) – C.so Italia n.72 – piano primo (Tel. 0144/325589 – fax: 0144/325589 – email: studiorasoira@tiscali.it– PEC: avvrobertorasoira@pec.ordineavvocatiacquiterme.it), in orario di ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30), ove potranno essere fornite maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse.

Il compendio immobiliare è visionabile previo appuntamento con il Custode giudiziario in persona del Professionista delegato Avv. Roberto Rasoira.

- Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista delegato Avv. Roberto

Rasoira con studio in Acqui Terme (AL) – C.so Italia n.72 – piano 1° (Tel. 0144/325589 – fax: 0144/325589 – email:studiorasoira@tiscali.it – PEC: avvrobertorasoira@pec.ordineavvocatiacquiterme.it) o sui siti internet: **www.asteannunci.it - www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it – www.tribunale.alessandria.it**

Acqui Terme – Alessandria, lì 26.10.2026

Il Professionista delegato

Avv. Roberto Rasoira