G.E. Dr.ssa Roberta Brera ES. imm. N 34/2025

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 DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**AVVISO DI VENDITA**

nella procedura promossa da

**ACOS ENERGIA S.P.A.**

**c/**

***omissis ex D. Lgs. 196/2003***

la sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria Dr.ssa Roberta Brera in data 27.02.2026,

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 34/2025;

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

**AVVISA**

che nel giorno, ora e luogo di seguito indicati si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti, posti in **Comune di Ovada (AL)**, così come meglio identificati nella perizia di stima in atti, alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore dettaglio descrittivo, tecnico, urbanistico e giuridico.

**LOTTO 1**

Alloggio con cantina e box auto in Ovada (AL), Strada Sant'Evasio n. 6

**1. Identificazione catastale e descrizione sintetica**

**Comune di Ovada (AL)** – Strada Sant'Evasio n. 6

- Alloggio con cantina Catasto Fabbricati del Comune di Ovada Foglio 8, particella 524, subalterno 5 Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare – Classe 5 Consistenza: 5 vani – Superficie: mq 86 Rendita catastale: Euro 232,41, diritto : piena proprietà per l'intero (1/1)
- Box auto Catasto Fabbricati del Comune di Ovada Foglio 8, particella 583, subalterno 5 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Classe 3

Consistenza: 10 mq – Superficie: mq 12 Rendita catastale: Euro 25,31: diritto : piena proprietà per l'intero (1/1)

**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA**):

Trattasi di zona periferica posta in prossimità del centro storico del comune di Ovada, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di piccoli condomini e abitazioni indipendenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e di servizio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure - Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Parchi appennino ligure.

Attrazioni storiche: Centro storico/Chiese/Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 2,6 Km, Casello autostradale 3,7 Km, Fermata autobus 350 mt

**DESCRIZIONE SINTETICA COME DA RELAZIONE PERITALE ING. CASTELLANI**

- Alloggio al **piano secondo** di palazzina plurifamiliare priva di ascensore, composto da: ingresso, servizio igienico, cucina, tre camere (di cui una con balcone) e cantina al piano interrato.
- Superficie complessiva lorda: circa **mq 97,00** (alloggio, balcone, cantina – superficie equivalente complessiva circa mq 87,40).
- Stato di manutenzione dell'alloggio: **scarso**, finiture vetuste, presenza di muffe su alcune pareti e fenomeni di esfoliazione al soffitto del disimpegno.
- Box auto al piano terreno, all'interno della corte condominiale, con accesso dalla corte stessa; superficie lorda circa **mq 12,00**; stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Per la descrizione di dettaglio di materiali, finiture, impianti, consistenze e caratteristiche costruttive si rinvia alla perizia di stima in atti dell'Ing. Gian Maria Castellani del 21.07.2025

**REGOLARITÀ EDILIZIA , CATASTALE E URBANISTICA**

**Conformità catastale**

Dalla perizia dell'Ing. Castellani risulta che :

- Alloggio con cantina (A/4, sub 5) Sono state riscontrate difformità planimetriche: assenza di due spalle in muratura a delimitazione del disimpegno di fronte al servizio igienico, nonché lievi inesattezze grafiche (mancata rappresentazione di alcuni pilastri nel servizio igienico e nella cucina). Tali difformità sono regolarizzabili mediante pratica DOCFA (spese tecniche e diritti catastali euro 1.000,00), con corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto. Per tali motivi non viene dichiarata la conformità catastale.
- Box auto (C/6, sub 5) Riscontrata la presenza di una piccola finestra non indicata nella planimetria catastale, sebbene presente nella relativa pratica edilizia. Difformità regolarizzabile mediante pratica DOCFA (spese tecniche e riditti catastali euro 750,00) con esatta rappresentazione grafica. Per tali motivi non viene dichiarata la conformità catastale.

Le spese per le pratiche catastali, tecniche, amministrative e fiscali necessarie alla completa regolarizzazione saranno **ad esclusivo carico dell'aggiudicatario**.

**CONFORMITÀ EDILIZIA**

Conformità edilizia Per l'alloggio e la cantina: le difformità riscontrate rispetto ai progetti originari sono considerate di lieve entità e rientranti nelle tolleranze costruttive; la perizia dichiara la conformità edilizia. Per il box auto: non sono state riscontrate irregolarità edilizie sostanziali; Nella relazione peritale l'Ing. Castellani dichiara la conformità edilizia.

**CONFORMITÀ URBANISTICA**

Conformità urbanistica (alloggio con cantina e box auto) Strumento urbanistico: Piano Regolatore Generale del Comune di Ovada (Variante Parziale n. 7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024). Zona omogenea: B3 – Aree residenziali di completamento / aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione. Norme tecniche di attuazione: art. 26.3 NTA. Vincoli: Vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267 e L.R. 45/89 – art. 52); Pericolosità geomorfologica e idoneità – classe II (art. 62). Nella relazione peritale l'Ing. Castellani dichiara la conformità urbanistica.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLE CONSISTENZE**

Le superfici dell'immobile come riportate nella relazione peritale a cui si rimanda sono le seguenti

| Destinazione | Parametro | Superfici da piante | Coeff. | Superficie |
|---|---|---|---|---|
| Alloggio | sup lorda | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| Balcone | sup lorda | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| Cantina | sup lorda | 11,00 | 0,40 | 4,40 |
| totale | | 97,00 | | 87,40 |

**SERVITÙ ATTIVE/PASSIVE**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima agli atti anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili 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.

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice **Ing. Gian Maria Castellani datata 21.07.2025** (e consultabile dall'offerente/partecipante sul siti internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it (sezione Aste Giudiziarie), www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it , www.astalegale.it: -astegiudiziarie.it; casa.it: idealista.it che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

**DATI URBANISTICI**

Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rinvia a quanto sopra indicato ed alla relazione peritale dell'Ing. Castellani del 21.07.2025.

**STATO DI POSSESSO**

Alloggio con cantina e box auto: **occupato** in forza di contratto di locazione stipulato in data **anteriore al pignoramento**.

Ogni valutazione in ordine all'opponibilità del contratto di locazione e ai relativi effetti resta rimessa all'acquirente, sulla base delle risultanze di perizia e di fascicolo.

**VINCOLI ONERI E FORMALITA'**

Gli immobili saranno trasferiti **liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento**, che verranno cancellate a cura e spese della procedura, come da ordinanza del Giudice, salvo diverso espresso esonero da parte dell'aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli **oneri non suscettibili di cancellazione** con il decreto di trasferimento (es. eventuali oneri reali, servitù apparenti o non apparenti, obbligazioni propter rem, oneri condominiali nei limiti di legge, ecc.), così come risultanti dalla perizia di stima e dalla documentazione di procedura.

**DATI ENERGETICI E ACCESSIBILITA'**

Attestato di Prestazione Energetica (APE) Per l'alloggio: in origine era presente certificazione con indice di prestazione energetica in classe D; la stessa è indicata in

perizia come scaduta in data 28/02/2023. Non si dispone di APE valido alla data della perizia.

Accessibilità ai soggetti diversamente abili Alloggio e box auto non risultano accessibili ai soggetti diversamente abili (assenza di ascensore, caratteristiche distributive e costruttive).

L'eventuale redazione di nuovo APE e l'adeguamento agli obblighi normativi in materia energetica e di impianti restano integralmente a carico dell'aggiudicatario.

**INDICAZIONI IN ORDINE ALLA VENDITA RELATIVA AL LOTTO UNICO**

La vendita avviene 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 così come sino ad oggi goduti e posseduti secondo quanto meglio descritti dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Ing. Gian Maria Castellani datata 21.07.2025 e consultabile dall'offerente/partecipante sul siti internet www.tribunale.alessandria.giustizia.it (sezione Aste Giudiziarie), www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed alla quale si fa espresso rinvio per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato (nonché per quanto concerne l'accertamento circa la conformità alle norme urbanistiche).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

Dalla relazione dell'esperto risulta che si tratta di fabbricato preesistente ai sensi D. Lgs. 192/2005 art. 6 comma 3 e 4 e D.Lg. 311/2006 dal 1 luglio 2009 esiste l'obbligo della certificazione energetica. La L.R. N. 13 del 28 maggio 2007 prevede l'obbligo in Piemonte a far data dal 1 ottobre 2009. E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

Si dà atto che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, e con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 ed al D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n.13/07, il compendio oggetto di vendita non necessità dell' Attestato di Certificazione Energetica né della documentazione di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico, la cui acquisizione è a carico dell'aggiudicatario. E' comunque esclusa ogni garanzia al riguardo e pure esclusa ogni garanzia circa l'adeguatezza e conformità degli impianti esistenti; ogni obbligo prescritto dalla legge sarà pertanto a totale carico della parte aggiudicataria.

## MODALITA' DI VENDITA RELATIVI AL LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: €uro 29.606,25**

**OFFERTE IN AUMENTO: €uro 500,00**

**VALORE DI PERIZIA €uro 34.475,00**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI AL TALE PREZZO BASE FINO**

**AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 22.205,00)**

**CUSTODE: PROFESSIONISTA DELEGATO**

**TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE di cui al LOTTO UNICO** le offerte devono essere depositate presso lo Studio della Dr.ssa Paola Barisone in Ovada Piazza Garibaldi 5 entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte ed infra indicata, nei giorni (da lunedì a venerdì) e negli orari di apertura dello studio (9:00-12:00 e 15:00-18:00).

**PRECISA CHE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579 ultimo comma cod. proc. civ.).

**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 in Piazza Garibaldi 5 Ovada (AL). 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, e 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 al professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone 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 euro 500,00. 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, 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.

**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.

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

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

Sono altresì carico dell’aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l’eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica dei beni oggetto di vendita.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E..

L’immobile viene venduto libero dalle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e

successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall’aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, con il privilegio di cui all’art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

## DATA e LUOGO DELLA VENDITA SENZA INCANTO per L'APERTURA delle BUSTE e per L'ESAME DELLE OFFERTE e DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il sottoscritto delegato fissa il giorno **5 febbraio 2027 ALLE ORE 17,00** presso lo studio del professionista delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5 per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, per sentire le parti e per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni degli artt. 572 e segg. c.p.c. ivi compreso lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

**DISPONE**

che, in caso di esperimenti deserti ed in difetto di istanze di assegnazione, si proceda con l'emissione di nuovo avviso a prezzo ridotto fino ad un quarto a norma dell'art. 591 comma secondo c.p.c.

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall’art. 490 c.p.c., mediante inserimento del medesimo sul portale del Ministero della Giustizia in un area

denominata “Portalwe delle Vendite Pubbliche”; inserito almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, unitamente a copia dell’ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nei siti internet: www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, ,www.astalegale.net: astegiudiziarie.it; casa.it: idealista.it almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, omessa l’indicazione del debitore ai sensi del citato art.490, comma 3, c.p.c

Inoltre si effettuerà la pubblicità complementare (servizi: servizio Gps)..

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio Ovada Piazza Garibaldi 5 (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : p.barisone@)stbarisone.it – pec barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni nei seguenti orari : da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 – 12:00 e 15:00 – 18:00.

Gli esperimenti di vendita si terranno presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada Piazza Garibaldi 5. (tel 0143/ 86770-81225 - fax 0143/832294 – email : p.barisone@)stbarisone.it – pec barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it) .

Alessandria, lì 16.10.2026

Il Professionista Delegato

Dr.ssa Paola Barisone



**NOTIFICA**

**pec**

Il professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone provvede a notificare copia dell'atto che precede a C.S.S.A.S. IPAB LERCARO ora LIQUIDAZIONE GENERALE DEI BENI - N. 1279/25 VG ISTITUZIONE PUBBLICA ASSISTENZA E BENEFICENZA e ciò ho fatto consegnandone copia presso il suo domicilio eletto presso l'Avv.to Andrea Clemente Grosso pec andreaclementegrosso@pec.ordineavvocatitorino.it

Il professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone provvede a notificare copia dell'atto che precede a ACOS ENERGIA S.P.A. ciò ho fatto consegnandone copia presso il suo domicilio eletto presso l'avv.to Piero Giuseppe Vernetti ed ivi a mani di PEC avv.vernetti@studiolegalevernetticontiero.it

LA sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone ho notificato copia dell'atto che precede a BANCO BPM SPA ciò ho fatto consegnandone copia presso il suo domicilio eletto presso avv.to UGGE' GIAN MICHELE PEC gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it