G.E.: Dott. Michele Delli Paoli ES. Imm. n. 169/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA BANDO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Massimo Diamanti, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 30/01/2026 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 169/2025 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

Lotto unico.

In Comune di Fresonara (Al), Via Torino 31 -Vicolo Corti 10,

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, da terra a tetto, con annesso tratto di corte, avente accesso, a mezzo proprietà di terzi come infra meglio precisato, dal civico numero 10 (dieci) di Vicolo Corti, posta su tre piani fuori terra, oltre a piano sottostrada, collegati tra loro da scala interna e composta da: due locali ad uso cantina al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno e disimpegno al piano terra; due camere e disimpegni al piano primo; due locali di sgombero e disimpegno al piano secondo; - porzione di fabbricato adiacente, da terra a tetto, posta su due piani fuori terra, composta da portico e locale di sgombero al piano terra e due locali di sgombero al piano primo;- altra porzione di fabbricato adiacente, da terra a tetto, con annesso tratto di sedime in proprietà esclusiva, posta su due piani fuori terra e composta da: un locale ad uso ripostiglio al piano terra ed un locale ad uso sgombero al piano primo; in unico corpo a confini: i mappali 60, 63, 776, 57, 58, 792 e 72, tutti del foglio 4 e la Via Torino

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati:

• Fg. 4, p.lle 64 e 71 graffate, sub 2. cat. A/4, cl. 2, vani 6, rendita € 238,60 (Vicolo Corti n. 10)

•Fg. 4, p.lla 71 sub 3 – cat. C/2, mq 21, rendita € 26,03 – (Vicolo Corti n. 10)

•Fg. 4, p.lla 62 sub 1 – cat. C/2, mq 15, rendita € 18,59 – (Vicolo Corti)

•Fg. 4, p.lla 63 – Cat F/1 area urbana 70 mq – porzione della corte dell'immobile.

CONFINI

Da est in senso orario:

1. A est: Via Torino, già via vittorio Emanuele
2. a sud: Mappale 955 (abitazione e relativo cortile) del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Fresonara (AL)
3. a ovest: Vicolo Corti
4. a nord: Mappali 62 altri sub, restante parte del rustico fienile di altrui proprietà e 776 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Fresonara (AL) nonché mapp. 60 altro edificio in aderenza relativo cortile e rustico.

SERVITU

Esiste diritto di passaggio, riportato in atti, a favore della particella 71 nei confronti della particella 776 e restante parte della particella 62: tale diritto risulta materializzato in loco da cancelletto pedonale.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non sono state riscontrate irregolarità fra lo stato di fatto rilevato in loco e le piantine catastali ufficiali depositate in atti, ma è stata rilevata, come detto sopra, l'avvenuta omessa volturazione del passaggio di proprietà della quota pari ad ½ dell'area di corte particella 63.

Tale difformità è in coso di regolarizzazione da parte della presente procedura.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie.

L'avvenuta tramezzatura locale soggiorno, con sua ripartizione in disimpegno, soggiorno e bagno ed il rifacimento del pavimento cucina, dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, ritiene la scrivente essere stati abusivamente realizzati e da assoggettare quindi a sanatoria.

Si specifica inoltre che anche se nella pratica edilizia DIA del 2007 si indicano opere di manutenzione alle facciate e sostituzione dei serramenti, tali opere non appaiono essere mai state eseguite ed i serramenti non appaiono di recente fattura

Le difformità sopra elencate, risultano regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria per l'avvenuta realizzazione del bagno al piano terra e presentazione di SCA per agibilità, previa messa a norma impianti,

Stima dei costi da sostenere:

Cila a sanatoria € 1.500,00

Sanzione minima € 1.000,00

SCA per Agibilità: …… € 1.100,00

Oneri Totali: …… € 3.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si evidenzia che tutti gli oneri e costi per la regolarizzazione della situazione catastale ed edilizia sono stati decurta dal prezzo base d'asta.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile dal punto di vista urbanistico è conforme alle prescrizioni di prg. L'edificio si trova in area di PRG di tipo A, ovvero centro storico. In sintesi si può manutenere l'esistente ma non si possono eseguire nuove costruzioni di tipo residenziale o produttivo; non sono ammessi ampliamenti, porticati etc, mentre l'edificio accessorio ex fienile può essere assoggettato a cambio di destinazione d'uso anche verso il residenziale, ma la casistica è molto articolata e se ne rimanda la disamina a contatti con i competenti uffici comunali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Stato di occupazione.

Gli immobili sono liberi.

PROVENIENZE nel ventennio

a) Atto notarile pubblico a rogito Dott. Bisio Erika, Notaio in Novi Ligure, del 13/05/2015 rep.3357/2666, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 15/05/2015 al n. 1916 di formalità; favore: ….omissis… nata a …omissis…… il …..omissis…..per diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: Manca Valter Carmelo nato a Bor gomanero (NO) il 16/07/1963 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Atto trascritto a seguito di Sentenza emessa dal Tribunale di Alessandria in data …..omissis…. al n. …omissis……, numero …omissis…. R.G. e numero ….omissis…… Reg. Cron. Passata in giudicato il …..omissis……. a seguito della cessazione degli effetti del matrimonio.

- Per quanto riguarda i fabbricati:

- Ante ventennio, già di proprietà di …..omissis….. nata a …..omissis….. il …..omissis….. e …..omissis….. nato …..omissis….. il …..omissis….. per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Chiapuzzo Carlo del …..omissis….. rep. …..omissis….., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il …..omissis….. al n. …..omissis….. di formalità.

Per quanto riguarda il Foglio 4 p.lla 63:

- Ante ventennio, già di proprietà di …..omissis….. nata a …..omissis….. il …..omissis….. e …..omissis….. nato …..omissis….. il …..omissis…..:

-Quanto ai diritti di 1/4 ciascuno di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito …..omissis del …..omissis….. rep. …..omissis….., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il …omissis……al n. ……omissis…. formalità.

-Quanto ai diritti di 1/4 ciascuno di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Permuta a rogito ……omissis…. del ……omissis…. rep. …..omissis….., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il ……omissis….. al n. …..omissis…..di formalità

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

*****

CUSTODE: avv. Massimo Diamanti con studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3, Tel 0143/2773 e-mail: massimo.diamanti@pdavvocati.com

*****

CONDIZIONI DI VENDITA

al PREZZO BASE di € 38.700,00, valore di stima € 68.707,50; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 29.025,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26/03/2027**, alle ore **15:00** che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure Via Pietro Isola n. 3;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

DETERMINA

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

1) le offerte, redatte in carta legale, devono essere depositate, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio dell'Avv. Massimo Diamanti in Novi Ligure Via Pietro Isola n. 3, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita con le modalità di

seguito indicate .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 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 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: Es. Imm. n. 169/2025 Avv. Massimo Diamanti;** 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 Dlgs 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 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it- www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it –

idealista.it – casa.it o presso lo Studio del Professionista delegato, avv. Massimo Diamanti con studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3., al seguente numero telefonico 0143/2773

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.

Alessandria, lì 10/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Diamanti

