G.E. Dott.ssa Roberta Brera ES. imm. n. 219/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVVISO DI VENDITA

nella procedura promossa da

CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA

c/

omissis ex D.Lgs. 196/2003

La sottoscritta Avv. Deborah Ferrando, nominata Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 27.10.2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 219/23 Rg. Es. Imm.;

visto il D.L. n. 83/2013 convertito con modifiche dalla Legge n. 132/2015;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO Comune di Alessandria, via Paolo Sacco n. 38 int. 2

DESCRIZIONE IMMOBILE: Appartamento di civile abitazione on box e cantina, sito al piano primo composto da ingresso, cucina, tinello, soggiorno, corridoio, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto e due balconi, oltre a cantina e box auto.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

DATI CATASTALI: L'immobile è distinto al catasto fabbricati del comune di Alessandria al Fg 121, part. 967, sub. 2 cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 704,96, mq 106,00 e box auto distinto al catasto fabbricati del comune di Alessandria al Fg 121, part. 967, sub 34, int. 6, piano T, cat. C/6, classe 7, mq 16, rendita € 68,17.

L'unità immobiliare sita al piano rialzato confina, partendo da nord, in senso orario, con il vuoto sul cortile, con altra u.i. facente parte di altro corpo scala, con il vuoto sul cortile, con il vano scala condominiale.

La cantina, sita al piano primo interrato partendo da nord e procedendo in senso orario confina: con il corridoio condominiale, con altra u.i., con il terrapieno, con altra u.i.

L'unità immobiliare sita al piano interrato partendo da nord e procedendo in senso orario confina con l'area di manovra esterna, con il locale comune, con altra u.i., con altra u.i.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale dell'immobile;

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile;

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile;

PROVENIEZE NEL VENTENNIO:

Al sig. _____, nato a ____ il _____, C.F. _____ sino al 6.03.2015 in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Vittorio Morandi in data 31.05.1977 n. 5536/1609 registrato in Alessandria il 20.06.1977 nn. 2769, trascritto il 30.06.1977 n 3715/2974.

A _____, nata ad _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/6, a _____ nata ad _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/6 e a _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 4/6 in forza di denuncia di successione registrata in Alessandria il 22.01.2016 ai nn. 86/9990 trascritto in Alessandria il 7.04.2016 nn. 1996/1453.

Risulta trascritto in data 12.01.2018 Reg. gen. 315 reg. part. 212 atto di rinuncia alla quota di comproprietà di 1/6 da parte di _____ a favore di _____ e _____ in forza di atto a firma Notaio Calcagnile Daniele in data 20.12.2017 nn. 2412/1798, con conseguente accrescimento delle quote di _____ e _____.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in favore di _____ contro _____ trascrizione del 20.07.2023 reg. gen. 5643 reg. part. 4292 per atto ex art. 702 bis cpc emesso dal Tribunale di Alessandria rep. 266 del 7.07.2023 ordinanza del 7.07.2023 con la quale accerta la qualità di unica erede ai sensi dell'art. 485 cc della de cuius _____, nata a _____ il _____, deceduta il _____ la sig.ra _____, nata ad _____ il _____ C.F. _____.

Alla sig.ra _____ la quota intera in forza di atto giudiziale del 18.06.2025 Tribunale di Alessandria rep. 924 -Sentenza costitutiva di effetti reali- voltura n. 5447.1/2006 Pratica n. Al0064847 in atti dal 7.7.2026 in forza del quale il Tribunale di Alessandria ha accertato e dichiarato la qualità di erede pura e semplice della sig.ra _____ dell'eredità morendo dismessa dal padre _____ sia in proprio e quale erede della madre _____ (senza mai formalmente aver accettato la qualità di erede del coniuge).

Per una più ampia e migliore descrizione dell'immobile si rinvia espressamente alla perizia di stima a firma Ing. Alessandro Caruso allegata al presente avviso di vendita che qui si intende integralmente richiamata.

CUSTODE: avv. Deborah ferrando, con studio in Alessandria, Piazza Turati n. 5, tel. 0131.231052, mail avvdeborahferrando@gmail.com.

LOTTO UNICO

L'immobile viene venduto al **PREZZO BASE di € 66.000,00**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 49.500,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24.02.2027, ore 15,00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. 0131.231052). Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 12,30, previo appuntamento.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato Avv. Deborah Ferrando. 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'art. 583 cpc, 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 "procedura esecutiva n. 219/2023 Professionista Delegato Avv. Deborah Ferrando"** 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 antiriciclaggio, pena la decadenza dalla stessa aggiudicazione e la perdita dell'importo 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.

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 D.Lgs 21.11.2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari, con avvertimen-

to che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc;

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 siti internet, **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it**- **www.canaleaste.it** – **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** *www.immobiliare.it* https://portalevenditepubbliche.giustizia.it www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Per ulteriori informazioni, contattare l studio del professionista delegato Avv. Deborah ferrando, con studio in Alessandria, Piazza Turati n. 5, al seguente numero: 0131.231052.

Si evidenzia che per partecipare alla vendita giudiziaria non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita e in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria li 30.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Deborah Ferrando