Avv. Nicola ROSSO
Via Bergamo 8, 15121 - ALESSANDRIA
Tel. 0131-250675 - Fax 0131-974341
PEC: nicola.rosso@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. imm. n. 197/2024 R.G.E.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Nicola Rosso, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 21/10/2025;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 197/2024 Rg Es. Imm.;

dato atto che il precedente esperimento di vendita (terzo) ha avuto esito negativo;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA (AL), Via XXV Aprile n. 2

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Alloggio: Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un fabbricato plurifamiliare, con accesso dal vano scala condominiale. L'alloggio risulta composto da un corridoio di ingresso, un piccolo ripostiglio, un ampio soggiorno comunicante con la cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un piccolo balcone con affaccio da una camera e un ampio terrazzo con affaccio dalla cucina e dal soggiorno.

Superficie complessiva di circa mq 194,00.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e ristrutturato nel 2018.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 e ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, le finiture tuttavia non sono di recente fattura pertanto risultano di aspetto vetusto. Si rileva la presenza di tracce di muffa in corrispondenza del serramento della porta finestra della camera che affaccia sul balcone di dimensioni minori e, all'esterno, la facciata condominiale presenta fenomeni di distacco ed esfoliazioni della tinteggiatura / intonaco.

Box: Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare, accessibile da corte condominiale con ingresso da Via XXV Aprile, attraverso corsia di manovra comune.

Superficie complessiva di circa mq 15,00.

L'edificio è stato costruito nel 1962.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del box sono sufficienti e le finiture di media qualità, tipiche dell'epoca di realizzazione.

------o0o------

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento e il box sono occupati dalla debitrice e dai suoi familiari. Si precisa che a pag. 3 dell'elaborato peritale il CTU segnalava che il box auto risultava occupato da soggetto terzo senza alcun titolo. Il Custode ha provveduto a regolarizzare lo stato di occupazione e, di conseguenza, anche il box è ora occupato dalla debitrice.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CLASSAMENTO:

***A) Alloggio*:** Abitazione di tipo civile sita in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile n. 2, e censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 252, subalterno 9, zona censuaria 1, interno 6, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie

132 mq, rendita € 588,76.

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 Pratica n. -omissis- in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. -omissis-);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2019 Pratica n. -omissis- in atti dal 09/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. -omissis-);

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/04/2018 Pratica n. -omissis- in atti dal 09/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. -omissis-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. -omissis-);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 42/1000,

Confini: vuoto su Via Roma, vuoto su via XXV Aprile, vano scala comune e ascensore, altri subalterni del mappale 252.

B) Box: box sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile n. 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 252, subalterno 40, zona censuaria 1, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 35,43.

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 Pratica n. -omissis- in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. -omissis-);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 08/10/2013 Pratica n. -omissis- in atti dal 08/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. -omissis-);

VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (-omissis-);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Corsia autorimessa condominiale, n. 3 box di altra proprietà, terrapieno.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 634;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della redazione della perizia:

Presenza disavanzo del condominio: € 2.753,06 (complessivi su tutto il condominio)

INSTALLAZIONE PORTONI CHIUSURA AREE DI ACCESSO AI BOXES: € 180,30

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non presenti;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

SI RICHIAMANO I PATTI, LE CLAUSOLE E LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO -omissis- DEL 15/01/1966 NUMERO -omissis- ED IN PARTICOLARE SI SEGNALA CHE E' PRESENTE A FAVORE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE A CARICO DEL MAP. 39/B DEL FOGLIO 11 ESISTENTE SERVITU' DI PASSAGGIO PERDONALE E CARRAIO E CON QUALSIASI MEZZO ONDE PERMETTERE L'ACCESSO E IL RESSO AL CORTILE DEL CASEGGIATO STESSO DALLA VIA ARQUATA-VERINELLA

Attestazione Prestazione Energetica: Il CTU ha segnalato la presenza dell'APE, non presente tuttavia agli atti della procedura;

Indice di prestazione energetica: Il CTU ha indicato quale indice di prestazione energetica la classe "E";

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE

Conformità catastale: Relativamente all'appartamento il perito ha rilevato le seguenti irregolarità: lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare una leggera traslazione della finestra della camera e della portafinestra della cucina e infine l'assenza della porta del ripostiglio che risulta quindi aperto sul corridoio. Inoltre si segnala la traslazione di alcune tramezzature interne in media di 10/20 cm.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità nelle tramezzature e posizione di alcune bucature

Esatta rappresentazione grafica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Relativamente al box il perito non ha riscontrato difformità e ha dichiarato la conformità catastale con la sola seguente precisazione: La planimetria catastale corrisponde di massima con lo stato dei luoghi salvo la presenza di un pilastro perimetrale da ritenersi tuttavia un mero graficismo ininfluente dal punto di vista catastale.

Conformità edilizia: Relativamente all'appartamento il perito nominato ha dichiarato che: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità rispetto alla planimetria allegata alla CILA prot. -omissis- del 26/03/2018, ultimo titolo edilizio presente, in particolare una leggera traslazione della finestra della camera e della porta finestra della cucina e la presenza di due pilastri perimetrali, difformità le quali sono da interpretare come inesattezze grafiche in quanto correttamente indicate nel titolo abilitativo originario, e infine l'assenza della porta del ripostiglio che risulta quindi aperto sul corridoio. Inoltre si segnala la traslazione di alcune tramezzature interne in media di 10/20 cm.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA POSIZIONE DI ALCUNE FINESTRE E DI ALCUNE TRAMEZZATURE INTERNE

Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Il perito ha infine precisato che nel titolo edificatorio originale (Nulla osta -omissis- del 28/9/1962) non veniva rappresentato l'ampio terrazzo affacciante su via Roma e su via XXV Aprile nonché copertura dei locali al piano terra, ma è parere dello stesso tecnico che tale porzione dell'unità immobiliare sia stata realizzata contestualmente all'edificio che risulta altresì in possesso di Certificato di Agibilità n. -omissis-. Tale terrazzo viene inoltre rappresentato nell'ultimo titolo edilizio di cui alla CILA prot. -

omissis- del 26/03/2018. Di tale non corretta rappresentazione si potrà dare evidenza nella pratica a sanatoria già prevista per le lievi difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Relativamente al box il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

Pratiche edilizie:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile n. 2
Numero pratica: -omissis-
Intestazione: -omissis-
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA AD USO ABITAZIONE CIVILE E NEGOZI
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/09/1962
Abitabilità/agibilità in data 31/10/1964 al n. di prot. -omissis-
NOTE: Inizio dei lavori in data 05/04/1963 Ultimazione delle opere in data 06.10.1964
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile n. 2
Intestazione: -omissis-
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 26/03/2018 al n. di prot. -omissis-.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. -omissis- del 18.07.2024 della MODIFICA AL P.R.G.C. VIGENTE NON COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12 LETTERA H) DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali da ristrutturare a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 N.T.A.

Note sulla conformità: Nessuna. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Alloggio: Titolare/Proprietario: -omissis- nata a -omissis- il -omissis- c.f. -omissis-

proprietario/i ante ventennio al 03/08/2000. In forza di titolo anteriore al ventennio.
Titolare/Proprietario: -omissis- nato a -omissis- il -omissis- c.f. -omissis- dal 03/08/2000 al 10/05/2018. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio -omissis-, in data 03/08/2000, ai nn. -omissis-; trascritto a -omissis-, in data 07/08/2000, ai nn. -omissis-.
Titolare/Proprietario: -omissis- nata il -omissis- in -omissis- c.f. -omissis- dal 10/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compra-vendita - a rogito di Notaio -omissis-, in data 10/05/2018, ai nn. -omissis-; trascritto a -omissis-, in data 24/05/2018, ai nn. -omissis-.
Continuità delle trascrizioni: Si
Box: Titolare/Proprietario: -omissis-nato a -omissis-il -omissis-c.f. -omissis- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà e -omissis- nato a -omissis- il -omissis- c.f. -omissis- per la quota di 1/2 di piena proprietà proprietario/i dal 15/04/1986 (ante ventennio) al 17/02/2015. In forza di denuncia di successione trascritto a -omissis-, in data 27/07/1987, ai nn. -omissis-. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: il creditore procedente ha provveduto a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione presentata presso la Conservatoria di -omissis-, -omissis-, in data 11/06/2025 al n. -omissis- di registro generale e al n. -omissis- di registro particolare;
Note: PER SUCCESSIONE DA -omissis-
Titolare/Proprietario: -omissis- nato a -omissis- il -omissis- c.f. -omissis- per la quota di 1/2 di piena proprietà dal 17/02/2015 al 29/01/2021. In forza di denuncia di successione trascritta a -omissis-, in data 23/12/2015, ai nn. -omissis-. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta a -omissis- il 10.02.2021 ai nn. -omissis-.;
Note: PER SUCCESSIONE DA -omissis--
Titolare/Proprietario: -omissis- nata il -omissis- in -omissis- c.f. -omissis- dal 29/01/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -omissis-, in data 29/01/2021, ai nn. -omissis-; trascritto a -omissis-, in data 10/02/2021, ai nn. -omissis-.
Continuità delle trascrizioni: SI' (a seguito di regolarizzazione da parte del creditore procedente).

***

L'immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Ing. Gian Maria Castellani) agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda totalmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

***

CUSTODE: Avv. Nicola Rosso con studio in Alessandria (AL), via Bergamo n. 8, scala E, telefono 0131/250675, e-mail avvnicolarosso@studiolegalerpc.it, p.e.c. nicola.rosso@pec.giuffre.it.

***

VALORE DI STIMA DEL CTU: € 66.800,00

PREZZO BASE DELLA VENDITA (a seguito di ribasso): **€ 28.182,00**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 21.136,50)**;

RILANCIO MINIMO: € 500,00

***

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **10 MARZO 2027, ore 10:00,** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 e dalle ore 15.30 alle 18.30 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (previo appuntamento);

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato Avv. Nicola Rosso sito in Alessandria (AL), via Bergamo n. 8, scala E. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche

offerta per persona da nominare. In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 c.p.c. è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 c.p.c., al momento dell'indicazione 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 e sue eventuali integrazioni;
- l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge;
- 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 197/2024 – AVV. ROSSO NICOLA"** 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 sia 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.

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

6) Il saldo prezzo, **comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà 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 dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo e della dichiarazione di cui sopra non è soggetto a sospensione feriale; 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 immobiliari, 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 agli obblighi di pagamento di cui al punto 6 che precede, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. 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 sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o **sui siti internet autorizzati www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it** ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali www.casa.it - www.idealista.it** ed anche presso il professionista delegato e custode avv. Nicola Rosso (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 – email: avvnicolarosso@studiolegalerpc.it - P.E.C.: nicola.rosso@pec.giuffre.it), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: avvnicolarosso@studiolegalerpc.it).

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al

custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, lì 17 novembre 2026

Il professionista delegato

(Avv. Nicola Rosso)