G.E. Dott. Giuseppe Bersani

Es. Imm. n. 145/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

*****

Il sottoscritto avv. Marco Paneri, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco in data 12/02/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 145/2024 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Fabbricati siti in Comune di Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 3

DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale facente parte di un fabbricato indipendente. In particolare l'unità immobiliare è sita al piano terra, primo e secondo di una villa residenziale di fine 800 - primi 900 posta all'interno di un grande parco. Alla villa si accede attraverso un vialetto con ingresso da un cancello carraio posto su Strada Villalvernia. L'accesso principale alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato avviene da una grande loggia posta a piano primo dell'immobile che conduce ad un importante vano scala con ascensore di collegamento dei vari piani (sub. 3 Bene comune non censibile). Gli ambienti che compongono l'unità abitativa sono molto ampi, con volte e grandi finestre vetrate. Ai vari piani sono presenti i seguenti locali: una cucina, una sala, un grande atrio, lavanderia, due servizi igienici e due

rispostigli al piano terra; atrio, due saloni, una camera e un servizio igienico al piano primo; atrio, quattro camere e due servizi igienici a piano secondo. I locali sono collegati anche tramite un ascensore interno.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del comune di Novi Ligure come segue:

- foglio 35, particella 23, subalterno 1, indirizzo Strada Villalvernia n. 3, piano S1-T-1, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 682 mq, rendita € 2.644,26;
- foglio 35, particella 23, subalterno 2, indirizzo Strada Villalvernia n. 3, piano 2-3, comune Novi Ligure, categoria A/8, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 232 mq, rendita € 1.404,76;
- foglio 35, particella 33, indirizzo Strada Villalvernia n. 3, piano T-1, comune Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 222,08;
- foglio 35, particella 407, subalterno 1 graffato col map. 147, indirizzo Strada Villalvernia n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/2, classe 3, consistenza 121 mq, superficie 179 mq, rendita € 249,97;
- foglio 35, particella 407, subalterno 2, indirizzo Strada Villalvernia n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, superficie 65 mq, rendita € 150,39;
- foglio 35, particella 546, indirizzo strada Villalvernia n. 3, piano T, comune Novi Ligure, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 80,57.

Immobili identificati al Catasto Terreni del comune di Novi Ligure come segue:

- foglio 35, particella 22, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 11415 mq, reddito dominicale: € 106,12, reddito agrario: € 79,59.
- foglio 35, particella 154, qualità frutteto, classe U, superficie catastale 4270 mq, reddito dominicale: € 108,06, reddito agrario: € 39,69;
- foglio 35, particella 370, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1300 mq, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,36;

- foglio 35, particella 716, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1747 mq, reddito dominicale: € 16,24, reddito agrario: € 12,18;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

a) foglio 35, particella 23, subalterno 1: sono state riscontrate lievi inesattezze grafiche e alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: a piano terra: presenza di una nicchia nel disimpegno della scala, presenza di un gradino in corrispondenza della porta finestra della cucina, presenza di una piccola finestra nel ripostiglio sottoscala, chiusura del passaggio di collegamento tra wc e ripostiglio, tamponamento interno in cartongesso della porta di collegamento con il mappale 546; a piano primo: presenza di una finestra nella camera adiacente l'atrio, lieve traslazione della porta del wc; a piano secondo: lieve traslazione di una finestra e della porta del bagno, presenza di una nicchia in una camera, presenza di una finestra nell'atrio verso il vano scala. Sarà altresì necessario prevedere la fusione di tutti i subalterni del mappale 23 per ripristinare l'unitarietà catastale dell'immobile come precisato relativamente alla regolarità edilizia. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica e fusione i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito della procedura in euro 1.000,00;

b) foglio 35, particella 23, subalterno 2: sono state riscontrate lievi inesattezze grafiche e alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: a piano terzo: presenza di una nicchia in cucina, lieve traslazione della porta della cucina e della finestra del servizio igienico, presenza di due finestre non indicate in planimetria, una nella camera e una nel soggiorno, presenza di una porta verso un piccolo locale sottotetto non indicato in planimetria; a piano quarto: differente tramezzatura tra servizio igienico e camera, lieve traslazione di alcune finestre rispetto a quanto indicato in planimetria. Sarà altresì necessario prevedere la fusione di tutti i subalterni del mappale 23 per ripristinare l'unitarietà catastale

dell'immobile come precisato relativamente alla regolarità edilizia. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica e fusione i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono sati stimati dal perito della procedura in euro 1.000,00.

c) Foglio 35, particella 33: sono state riscontrate alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare: traslazioni di alcune bucature in facciata e presenza di alcune finestre non indicate nelle planimetrie catastali, lievi difformità nella rappresentazione grafica della scala di accesso al piano primo, chiusura di due porte interne. Inoltre, si segnala che l'unità immobiliare in oggetto risulta collegata a piano terra ad un basso copro di fabbrica ad un solo piano fuori terra identificato quale parte del mappale 407 sub. 1, i cui locali, cucina e servizio igienico sono parte integrante della abitazione. Il servizio igienico indicato nel sottoscala non è infatti esistente. Tale rappresentazione risulta tuttavia corretta nell'elaborato grafico del mappale sopracitato. Si ritiene tuttavia opportuno procedere alla fusione delle due unità per una migliore ed esatta rappresentazione dell'unità immobiliare. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna, modifica ai prospetti e fusione i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono sati stimati dal perito della procedura in euro 1.000,00.

d) foglio 35, particella 407 subalterno 1 graffato col mappale 147: la porzione di fabbricato posta a sinistra dell'autorimessa destinata a locali a magazzino e rispostigli, non è stata visionabile in fase di sopralluogo in quanto non disponibili le chiavi dell'ingresso. Allo stesso modo non è stato possibile prendere visione dell'interno del fabbricato destinato a locale di sgombero con annessa serra, posto a nord della villa principale, in quanto inaccessibile a causa della fitta vegetazione presente in corrispondenza dell'ingresso nonché la precarietà del fabbricato stesso. Tanto ciò premesso, in relazione alle considerazioni di seguito esposte relativamente alla regolarità edili-

zia, per cui si prevede la demolizione dei due magazzini e dell'autorimessa identificata al sub 2, sarà necessario presentare idonee pratiche catastali per l'aggiornamento della mappa al catasto terreni e le planimetrie catastali a seguito della demolizione del fabbricato. Sarà altresì da mantenere la porzione di subalterno relativa al locale di sgombero e alla porzione di ampliamento del fabbricato di cui al mappale 33. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale). Descrizione delle opere da sanare: Parziale demolizione mappale 407 i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.000,00;

e) foglio 35, particella 407, subalterno 2: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che per quanto riguarda la regolarità catastale dell'immobile, come già indicato relativamente al subalterno 1, seppur la planimetria corrisponda con lo stato dei luoghi, in relazione alle considerazioni di seguito esposte relativa-mente alla regolarità edilizia, per cui si prevede la demolizione del fabbricato costituente i due magazzini e dell'autorimessa stessa, sarà necessario presentare idonee pratiche catastali per l'aggiornamento della mappa al catasto terreni e le planimetrie catastali a seguito della demolizione del fabbricato come già quantificati per il subalterno 1 parte. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale). Descrizione delle opere da sanare: Parziale demolizione map. 407 i cui costi per spese tecniche e diritti catastali già ricomprese nella stima effettuata per la regolarizzazione del Foglio 35 mappale 407 sub. 1;

f) foglio 35, particella 546: la presenza di una porta nel locale ripostiglio da cui si accede alla scala che conduce alle cantine identificate quale BCNC sub 3. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito della procedura in euro 1.000,00;

g) foglio 35, particella 154: la serra presente sull'area non risulta essere accatastata né al catasto terreni (mappa) né all'urbano nonostante

fosse presente già nella mappa di impianto. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale). Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento della serra mediante predisposizione e presentazione di Pratica DOCFA e PREGEO i cui costi sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.000,00.

Con riferimento ai restanti beni immobili ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito della procedura non ha dichiarato la conformità edilizia in relazione ai seguenti beni immobili in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Foglio 35 mappale 23 sub. 1, categoria A/8 e, Foglio 35 mappale 23 sub. 2, categoria A/8: sono state riscontrate lievissime difformità rispetto agli elaborati grafici del titolo abilitativo, in particolare lievi difformità nella posizione di alcune porte e in alcune tramezzature e nicchie oltre all'errata rappresentazione grafiche di alcune finestre. Si precisa che la divisione catastale è stata eseguita senza la presentazione di alcuna pratica edilizia. Si ritiene pertanto necessario ripristinare l'unitarietà del bene come in origine in quanto la divisione in più unità immobiliari avrebbe previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione. Regolarizzabili mediante la predisposizione di Cila in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione grafica della posizione di alcune porte, finestre e nicchie, e lievi modifiche ad alcune tramezzature interne i cui costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni sono stati dal perito della procedura in euro 3.000,00.
- Foglio 35, mappale 33: a seguito di accesso agli atti il perito della procedura non ha reperito reperite pratiche edilizie sull'immobile a parte il Condono edilizio relativo alla piccola porzione in ampliamento di cui a parte del mappale 407 sub 1. La verifica della regolarità edilizia è quindi svolta facendo riferimento alla planimetria del primo accatastamento del 15/12/1939. Rispetto a tale planimetria si rilevano modifiche alla posizione di alcune finestre, la chiusura di alcune bucature, la demolizione del wc nel sottoscala e la chiusura di alcune porte interne. Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e ai prospetti esterni. Si precisa che le fine-

stre affaccianti su altra proprietà dovranno essere chiuse ed eventualmente ricavate su altro prospetto interno. A seguito di tali interventi alcuni locali potrebbero dover essere utilizzati quali sgomberi in quanto non provvisti degli idonei requisiti igienico sanitari i cui costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni, costo chiusura finestra su altra proprietà sono stati stimati dal perito della procedura in euro 3.500,00.

- Foglio 35, mappale 407, sub. 1 graffato con il mappale 147, categoria C/2 e Foglio 35 mappale 407 sub. 2, categoria C/6: a seguito di accesso agli atti il perito della procedura ha appreso che il fabbricato in parte adibito a magazzino e in parte a box ed identificato al catasto al fg. 35 map 407 sub 1 parte e sub 2 è stato per una porzione edificato con Licenza costruzione n. 78 del 23.12.1970 per nuova costruzione rurale per la conservazione prodotti agricoli. Nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo viene indicato l'ampliamento di un fabbricato esistente. In data 12/11/1971 veniva depositato in Comune un elaborato grafico in variante a quanto autorizzato. In tutti e due gli elaborati grafici viene indicato che l'ampliamento dista 20,40 metri dai limiti della strada provinciale di Villalvernia. Il perito della procedura visti i documenti e le note di trascrizione dei titoli di provenienza segnala di non aver trovato alcuna conferma della preesistenza della porzione di fabbricato indicato quale "fabbr. esistente" che peraltro, come lo stesso ampliamento, risultano edificati in posizione differente da quella prevista come meglio rilevabile dalla mappa catastale. Ciò posto il perito della procedura ritiene che il manufatto nel suo insieme non sia regolare e sanabile in quanto non è possibile garantire il presupposto per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 in quanto non può essere rispettato il principio della doppia conformità prevista al primo comma; in pratica affinché un'opera sia sanabile è necessario che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (oggi). Oggi l'immobile non sarebbe realizzabile in quanto in fascia di

rispetto stradale ai sensi dell'art. Art. 71.a1 delle NTdA del PRG Comunale. Per quanto riguarda il locale di sgombero e la porzione di ampliamento del fabbricato di cui al mappale 33, identificati catastalmente quale parte del mappale 407 sub 1 e mappale 147, potranno essere mantenuti in quanto sanati a seguito di rilascio di Condono Edilizio ex legge 47/85 n. 80/90. Regolarizzabili mediante: Demolizione. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione fabbricato non sanabile i cui costi sono stati stimati in euro 14.500,00. Le spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni per presentazione SCIA per demolizione fabbricato sono stati stimati dal perito della procedura in euro 2.500,00 per un totale di euro 17.000,00.

Il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia in relazione ai seguenti beni:

- Foglio 35, mappale 546, categoria C/6:
- Foglio 35, mappale 22, qualità seminativo;
- Foglio 35, mappale 154, qualità frutteto;
- Foglio 35, mappale 370, qualità seminativo;
- Foglio 35, mappale 716, qualità seminativo.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura non ha dichiarato la conformità urbanistica relativamente al bene immobile identificato al foglio 35, mappale 407, subalterno 1 graffato con il mappale 147, categoria C/2.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: si precisa che nelle note dei titoli di provenienza del 12/08/1970, sono indicate servitù a favore/contro i beni oggetto di pignoramento, in particolare relative ad alcune tubazioni interrate, a cui si rimanda.

Si precisa che il solo fabbricato da demolire è quello adibito ad autorimessa identificato catastalmente al mappale 407 sub 1 parte e mappale 407 sub 2 mentre la porzione in ampliamento del fabbricato "casa del custode" essendo fuori dalla fascia di rispetto nonché oggetto di condono edilizio potrà essere mantenuto in essere.

Si segnala altresì la presenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. - art. 38 nta art. 68 nta - art. 71.a1 - aree e fasce di rispetto, permanenti: alla viabilità.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Ing. Gian Maria Castellani, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

****

CUSTODE: avv. Marco Paneri, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: marco.paneri@studiolegalepaneri.it

****

al PREZZO BASE di € **143.640,00** (Euro Centoquarantatremilaseicentoquaranta/00) **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 107.730,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **23 MARZO 2027, ore 10:00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

****

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: EDICOM SERVIZI S.R.L., tramite il portale www.garavirtuale.it:

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.garavirtuale.it**) da compilare seguendo le relative istruzioni
2) all'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015;

4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica

(segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: **marco.paneri@pecavvocati.com;**

6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA C/O ES. IMM. N 145/2024 R.G.** (coordinate **IBAN IT 32 I 03268 48670 052131468300**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;
11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
    - Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
    - Verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
    - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva del-

le operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine

sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) 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);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che 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, pe-

na la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione ***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.

Si precisa che 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 con le medesime modalità previste per la cauzione; 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;

20) ***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.***

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

22) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
    - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
    - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
    - la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
23) il professionista delegato provvederà a:
    - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
    - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
    - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
24) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 con spese a carico della procedura. 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 contattando il professionista delegato Avv. Marco Paneri, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: marco.paneri@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del ge-

store della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

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, li 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Marco Paneri)

