TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

R.G.E. 51/2025

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL

PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Marino Macola, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera con ordinanza del 13/04/2026;

vista l'ordinanza di cui sopra con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n.51/2025 R.G.E.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO PRIMO

Comune: Monastero Bormida (AT), Regione San Rocco n. 25.

Abitazione e locali accessori limitrofi.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di Monastero Bormida (AT).

CORPO A: Abitazione F 12 nm 45 sub 3.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, foglio 12, particella 45, subalterno 3, indirizzo REGIONE SAN ROCCO n. 25, piano T-1, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, superficie Totale: 343 m² Totale: escluse aree scoperte: 331 m², rendita € 772,10.

Descrizione dell'immobile: trattasi di ampia abitazione ex rurale su due piani fuori terra come di seguito composta. Piano terreno: cucina, quattro camere, tre bagni, due disimpegni, vano scala, cantina, portico, due locali taverna, ripostiglio, sgombero e centrale termica. Piano primo: cucina, due soggiorni, due camere intercomunicanti, bagno, vano scala, terrazza coperta ed altro terrazzo il tutto oltre ad ampia corte pertinenziale in comune con locali accessori.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, seppure parzialmente ristrutturato, si presenta in stato di abbandono con evidenti ed abbastanza estesi fenomeni di umidità da risalita in diverse murature portanti al piano terreno ed infiltrazioni dalla copertura dovute a carenza manutentiva ed alla infestazione di vegetazione perimetrale. La struttura è pregevole ma necessita di interventi di ripristino atti a riportare all'ordinarietà lo stabile.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Continuità delle trascrizioni: sì.

Conformità edilizia: il ctu NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di Monastero Bormida (AT).

CORPO B: Abitazione F 12 nm 45 sub 4.

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6].

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, foglio 12, particella 45, subalterno 4, indirizzo REGIONE SAN ROCCO n. 25, piano T, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 25 MQ, superficie 29 MQ, rendita € 51,65.

Descrizione dell'immobile: trattasi di autorimessa di discrete dimensioni a servizio dell'abitazione.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Continuità delle trascrizioni: sì.

Conformità edilizia: il ctu ha dichiarato la conformità edilizia.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di Monastero Bormida (AT).

CORPO C: Magazzino Stalla F 12 nm 513.

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2].

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, foglio 12, particella 513, indirizzo REGIONE SAN ROCCO, piano T, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/2, classe U, consistenza 124 MQ, superficie 226 NQ, rendita € 192,12.

Descrizione dell'immobile: trattasi di locale magazzino / stalla con soprastante fienile.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Continuità delle trascrizioni: sì.

Conformità edilizia: il ctu NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO D: Terreno F 12 nm 28.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 28, qualità pasc. cesp., classe U, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

Descrizione dell'immobile: trattasi di lembo di terreno incolto che consente l'accesso ai fabbricati dalla adiacente Strada San Rocco.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sui corpi A, B, C e D**:** sì.

Provenienze dei corpi A, B, C e D**:** Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/03/2007. In forza di...

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1992 al 27/02/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DE CUIUS: OMISSIS. accettazione tacita di eredità rogito notaio Mangini in data 15/02/2007 rep 77644/18597 trascritta ad Acqui Terme il 7/03/2007 RG 1336 RP 855.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITORI: OMISSIS Proprietà 1/2 Continuità delle trascrizioni: sì.

Conformità urbanistica: il ctu ha dichiarato la conformità urbanistica dei corpi A, B, C e D.

Vincoli ed oneri giuridici: il ctu ha individuato l'esistenza di una servitù di passaggio sul sedime comune sub. 5 a favore dell'edificio nm 525 e successivi terreni.

Stato di occupazione dei corpi A, B, C e D: libero.

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 Geom. Mauro Caratti, redatta in data 03/01/2026 ed allegata al presente avviso di vendita, che qui si richiama integralmente.

CUSTODE: Avv. Marino Macola, con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, TEL. 0144324241 e-mail: info@studiolegalemacola.it

al PREZZO BASE di € 84.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 63.000,00).

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

LOTTO TERZO

Comune: Monastero Bormida (AT), Regione San Rocco n. 25.

Terreni agricoli.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO A: Terreno F 12 nm 41.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 41, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 11.70, reddito agrario: € 14,75.

Descrizione dell'immobile: il noccioleto in località San Rocco, Monastero Bormida ha circa 1 anno di età, è collocato su terreno collinare leggermente acclive e buona esposizione solare. Le piante sono in fase produttiva iniziale, con potenziale agronomico tipico dei noccioleti piemontesi. Il terreno è facilmente lavorabile e ben drenato, idoneo alla coltivazione di nocciole.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: occupato da OMISSIS in forza di assegnazione dei terreni incolti o abbandonati ai sensi della LR 02/11/2016 e ss.mm. con atto di assegnazione del comune di Monastero Bormida in data 08/5/2021 per la durata di anni 15. Tale provvedimento di assegnazione è opponibile ai terzi.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO B: Terreno F 12 nm 37.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 37, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 5,85, reddito agrario: € 0,53.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: occupato da OMISSIS in forza di assegnazione dei terreni incolti o abbandonati ai sensi della LR 02/11/2016 e ss.mm. con atto di assegnazione del comune di Monastero Bormida in data 08/5/2021 per la durata di anni 15. Tale provvedimento di assegnazione è opponibile ai terzi.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO C: Terreno F 12 nm 38.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 38, qualità bosco CEDUO, classe 2, superficie catastale 1880, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,97.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO D: Terreno F 12 nm 39.

Categoria: agricolo.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO E: Terreno F 12 nm 401.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 à con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 401, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1337, reddito dominicale: € 7,94, reddito agrario: € 10,01.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: occupato da OMIASSIS in forza di assegnazione dei terreni incolti o abbandonati ai sensi della LR 02/11/2016 e ss.mm. con atto di assegnazione del comune di Monastero Bormida in data 08/5/2021 per la durata di anni 15. Tale provvedimento di assegnazione è opponibile ai terzi.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO F: Terreno F 12 nm 402.

Categoria: agricolo

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 402, qualità NOCCIOLETO, classe U, superficie catastale 503, reddito dominicale: € 4,42, reddito agrario: € 2,34.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Dati catastali: al Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO F: Terreno F 12 nm 403.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 403, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 2104, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 1,63.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

CORPO G: Terreno F 12 nm 404.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 404, qualità NOCCIOLETO, classe u, superficie catastale 506, reddito dominicale: € 4,44, reddito agrario: € 2,35.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO H: Terreno F 12 nm 210.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 210, qualità NOCCIOLETO, classe u, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 3,95, reddito agrario: € 2,09.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Dati catastali: Catasto Terreni di Monastero Bormida (AT).

CORPO H: Terreno F 12 nm 212.

Categoria: agricolo.

1 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS 2 OMISSIS Proprietà 1/2 con OMISSIS, sezione censuaria MONASTERO BORMIDA foglio 12, particella 212, qualità NOCCIOLETO, classe U, superficie catastale 1340, reddito dominicale: € 11,76, reddito agrario: € 6,23.

Descrizione dell'immobile: il bosco è collocato su terreno collinare leggermente acclive, le piante non sono ancora a maturazione e sono di tipologia mista.

Conformità catastale: il ctu NON ha dichiarato la conformità catastale.

Stato di occupazione: libero.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sui corpi A, B, C, D, E, F, F, H e H: sì.

Provenienze dei corpi A, B, C, D, E, F, F, H e H: Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/03/2007. In forza di…

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1992 al 27/02/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DE CUIUS: OMISSIS accettazione tacita di eredità rogito notaio Mangini in data 15/02/2007 rep 77644/18597 trascritta ad Acqui Terme il 7/03/2007 RG 1336 RP 855.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITORI: OMISSIS Proprietà ½.

Continuità delle trascrizioni: sì.

Conformità edilizia: note – nessuna.

Conformità urbanistica: il ctu ha dichiarato la conformità urbanistica dei corpi A, B, C, D, E, F, G, H, I e L.

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

Geom. Mauro Caratti, redatta in data 03/01/2026 ed allegata al presente avviso di vendita, che qui si richiama integralmente.

CUSTODE: Avv. Marino Macola, con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, TEL. 0144324241 e-mail: info@studiolegalemacola.it

al PREZZO BASE di € 6.600,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 4.950,00).

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 150,00;

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **9 MARZO 2027, ore 15:00** che si terrà in modalità telematica presso lo studio dell'Avv. Marino Macola sito in Acqui Terme, Via Carducci n. 42. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., 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 siano 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 d'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 d'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 ed 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 l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: avvmarinomacola@pec.ordineavvocatiacquiterme.it;

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 alla procedura **"Tribunale Alessandria"**, IBAN: **IT68 F 03332 10400 000000515880** 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 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 versamento 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 delle operazioni di vendita telematica ed 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 on-line 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 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;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel 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 ore 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, pena 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.

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 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;
- 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 la 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 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 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 presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.it – www.astalegale.net – ww.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Marino Macola con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, al seguente numero telefonico 0144324241.

Si precisa che lo Studio sarà chiuso dal 24 dicembre 2026 al 8 gennaio 2027.

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.

Acqui Terme, lì 11/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marino Macola

