G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm.re N.267/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Giovanna Guerrina, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento datato 24-05-2025, comunicato in data 26-05-2025 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli:

Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione N.267/2024 R.G. Es. Imm.ri;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

Del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI PONZONE (AL)

REGIONE CASCINALI-LOCALITA' LOSIO n.156

DESCRIZIONE IMMOBILE Abitazione di Tipo Civile

STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO IN STATO DI SEMI ABBANDONO

DATI CATASTALI: F.M.2 N.M.737 Categoria A/2 Classe 2 consistenza vani 6,5 piano T-1

CONFORMITA' CATASTALE: il perito nella propria relazione ha dichiarato che: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terreno tutte le tramezze pur definendo la forma corretta dei locali sono traslate, le dimensioni della cucina sono diverse; nel salone è indicata una finestra che non è mai stata costruita. Al piano seminterrato, vi è un unico locale identificato come tavernetta, allo stato attuale mancano tutte le finiture, è aperto tipo portico e sono indicate aperture (una sul lato nord ed una sul lato sud) che non sono mai state realizzate.

Regolarizzabili mediante denuncia di variazione Docfa con causale "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare; migliore indicazione delle tramezze dell'appartamento, corezione delle finestre sia al piano seminterrato che al piano terra.

Variazione catastale: € 550,00

Oneri totali: € 550,00

Note. Non essendo più recuperabile ilfascicolo cartaceo dell'immobile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, fa fede per quanto concerne la regolarità urbanistica, l'accatastamento presentato legato al condono edilizio legge 47/85 che risulta regolarmente protocollato per cui il seminterrato è stato condonato come tavernetta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: occorre denincia di variazione con pratica Docfa per "esatta rappresentazione grafica".

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito nella propria relazione ha dichiarato che: al piano seminterrato sono state indicate due aperture che non sono mai state realizzate, al piano terreno è indicata una finestra nel locale salone che non è stata costruita, sono garantiti con le aperture esistenti i rapporti illuminometric di 1/8 della superficie di pavimento. Le tramezze sono tutte traslate pur mantenendo corretti i locali.

Regolarizzazione mediante. Rimangono nelle tolleranze della normativa.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Presso l'archivio comunale non sono state trovate pratiche edilizie. Il Villaggio Losio,è stato costruito negli anni 70 abusivamente e condonato nel 1986 tuttavia per il mappale oggetto di esecuzione, l'Ufficio non ha trovato nessun riferimento. Dall'esame dei documenti propedeutico alla valutazione, ho appurato che nel 1986 è stata spedita domanda di condono, con raccomandata n.1445 ricevuta in data 4/11/1986 e pagamento relativo a ogni somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n.935 del 30/10/1986 proveniente dall'Ufficio postale di Napoli succursale n.31.

La nuova ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico con gli elementi di cui sopra, ha prodotto effetto positivo ovvero mi è stato comunicato che al registro di protocollo esiste il condono che non è fisicamente presente quindi non esendoci fascicolo ciò che fa fede come situazione autorizzata è il catasto del 1986. Non essendoci nulla di cartaceo, non è presente agibilità/abitabilità. La planimetria catastale del 1986 presenta alcune incongruenze rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo, dovute a superficialità nella redazione del documento, riscontrabili dal fatto che si tratta di differenze esistenti all'epoca della costruzione del fabbricato (finestre disegnate che non sono mai state realizzate e tramezze con lo stesso andamento ma spostate rispetto all'eseguito).

Dal punto di vista urbanistico, le incoerenze di cui sopra, rimangono nelle tolleranze di esecuzione della normativa conosciuta come "Decreto Salva Casa 2024" per cui, ad oggi l'immobile è da considerare come regolare:.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito nella prorpia relazione ha dichiarato che: Presso l'archivio comunale non sono state trovate pratiche edilizie. Ha avuto comunicazione ufficiale a mezzo pec che il Villaggio Losio è stato costruito negli anni 70 abusivamente condonato nel 1986 tuttavia per il mappale oggetto di esecuzione. l'Ufficio non ha trovato nessun riferimento cartaceo. Dall'esame dei documenti propedeutico alla valutazione, ho appurato che nel 1986 è stata spedita domanda di condono con raccomandata N.1445 ricevuta in data 4/11/1986 e pagamento realtivo a ogni somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino N. 935 del 30/10/1986 proveniente dall'Ufficio postale di Napoli succursale N.31. La nuova ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico con gli elementi di cui sopra, ha prodotto effetto positivo ovvero ho ricevuto comunicazione che al registro di protocollo esiste il condono quindi non esendoci fascicolo ciò che fa fede come situazione autorizzata è il catasto del 1986. Non essendoci nulla di cartaceo, non è presente agibilità/abitabilità. La planimetria catastale presenta alcune incongruenze rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo, dovute a superficialità nella redazione del documento in quanto trattasidi discordanze esistenti all'epoca di costruzione del fabbricato e non intervenute in seguito.

Dal punto di vista urbanistico, le incoerenze di cui sopra, rimangono nelle tolleranze di esecuzione della normativa conosciuta come "Decreto Salva Casa 2024" per cui, ad oggi l'immobile è da considerare come regolare:

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: omissis proprietario per ½ in regime di comunione legale omissis proprietaria per ½ in regime di comunione legale proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di ANTE VENTENNIO- a rogito Noatio omissis, in data omissis, ai nn omissis registrato a omissis in data omissis, ai nn., omissis trascirtto in Conservatoria dei R.R.II. di Acqui Terme (AL), in data omissis, ai n.omissis

Per una migliore è più ampia descrizione dell'immobile suastato si rinria espresamente allaperizia di stima del perito allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: Avv. Giovanna Guerrina con studio in Acqui Terme (AL) alla Piazza Matteotti,2 Tel. 0144/56600 cell. 366/3285005 mail giovannaguerrina@gmail.com

LOTTO UNICO

AI PREZZO BASE DI € 15.313,38 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 11.485,00

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara fra gli offerenti l'udienza del giorno **16 Dicembre 2026 ore 10,00.**

TERMINEE LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Giovanna Guerrina in Acqui Terme (AL) alla Piazza Matteotti,2 entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal Lunedì al Venrdì dalle 10,00 alle 12 e dalle 16,00 alle 18,00.

CUSTODE: Avv. Giovanna Guerrina con studio in Acqui Terme (AL) alla Piazza Matteotti,2 Tel. 0144/56600 cell. 366/3285005 mail giovannaguerrina@gmail.com

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 500,00

DETERMINA

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

1)le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo Studio del delegato Avv. Giovanna Guerrina in Acqui Terme (AL) alla Piazza Matteotti,2. L'offerta deve essere depositata in dopiia 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 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 delgato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno.

Le offete segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissat 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 giiudice 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 la forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 del codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es.box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **un asegno circolare** non trasferibile intestato alla procedura esecutiva N. 267/2024, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato; 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'offeta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Essa pèertanto 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 ogni 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 aggiudicazioneall'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,

purchè il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partercipare 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 a 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 le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 ad € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da €100.000,01 ad € 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: € 3.000,000 per immobii stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione **ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio" pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.**

Il termine peril 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 bonifco.

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 verrà 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 (presso la Banca Passadore- Filiale di Alessandria- di cui il delegato comunicheà l'IBAN) 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 dela 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 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, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art.584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sopsendere 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 stao 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 N.37 edl D. L.gs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'eleborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di 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 trasrizioni 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 effetuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme vigenti di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il profesionista delegato o sui siti internet: www.asteannunci.it, www.tribunale.alessandria.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato Avv. Giovanna Guerrina con studio in Acqui Terme (AL) alla Piazza Matteotti,2 al seguente numero telefonico 0144/56600 cell. 366/3285005

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

Acqui Terme. lì 20-07-2026

IL Professionista Delegato

Avv. Giovanna Guerrina

Firmato digitalmente da:
GIOVANNA GUERRINA
Avvocato
Firmato il 20/07/2026 16:42
Seriale Certificato: 793105177249118318
Valido dal 11/09/2023 al 11/09/2026
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1