G.E. Dr. GIUSEPPE BERSANI **ES. imm. n. 16/2025**

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dr. Marcello Piacenza, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 26.05.2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 16/2025;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI ALESSANDRIA Frazione Spinetta Marengo, Via Tortona n. 78 cap. 15122

Il lotto unico è composto dalla piena proprietà di abitazioni di tipo popolare, laboratorio per arti e mestieri, magazzino e locali di deposito, terreni.

L'immobile si trova nel sobborgo di Spinetta Marengo lungo la direttiva principale che attraversa tutto il centro abitato in direzione Tortona.

Compendio composto da più unità immobiliari a destinazione d'uso diversa. Si articola in tre differenti corpi di fabbrica contigui. Terreno di proprietà che si sviluppa intorno a tre lati del fabbricato, interamente recintato con unico accesso carraio e pedonale su via Tortona.

Il primo corpo di fabbrica, il magazzino, si eleva di un piano fuori terra e ha accesso indipendente. Si articola in locale magazzino, piccolo ufficio e servizio igienico con antibagno. La disposizione è conforme a quando indicato nel P.d.C. del 2010. Il riscaldamento è garantito da caldaietta autonoma a metano attualmente non collegata.

Nel corpo centrale, a piano terreno, unità immobiliare residenziale di 4 vani con

accesso dall'esterno su ingresso/soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico. Un ampio corridoio, che dà accesso al portico sul retro. disimpegna la zona notte composta da due camere da letto e un ulteriore bagno.

Completa il piano un locale individuato come "laboratorio", attualmente non in uso in cattivo stato di manutenzione, in cui una piccola parte viene destinata a scala di accesso al primo piano, riducendone la dimensione (l'originaria scala di accesso al piano primo è stata murata nel corso dei lavori non terminati del 2010).

Il piano primo è stato interamente modificato con l'ultima pratica edilizia: la parte di proprietà OMISSIS al di sopra del laboratorio è stata demolita ed è stato realizzato l'ampliamento dell'appartamento esistente identificato al subalterno 1. La distribuzione interna degli ambienti è completamente diversa dal progetto licenziato; solo alcuni impianti non sono stati predisposti, ma non realizzati.

A piano interrato, con accesso da scala esterna addossata alla facciata del magazzino, si trovano i locali cantina che occupano la superficie al di sotto del magazzino e della parte abitativa centrale.

Il magazzino è in generale in ordine, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti. Si sono riscontrati, nel corso del sopralluogo, solo in alcune zone, fenomeni di risalita di umidità con conseguente distacco dell'intonaco.

Il locale identificato come laboratorio è in cattivo stato di conservazione: si rilevano fenomeni di infiltrazione provenienti dalla terrazza sovrastante, con conseguente formazione di muschi ed estese aree con efflorescenze; diverse pignatte della soletta sono danneggiate; lungo le pareti perimetrali sono presenti anche fenomeni di umidità di risalita. I serramenti esistenti risultano obsoleti e non idonei, rendendone necessaria la sostituzione. L'ambiente non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'appartamento a PT è in discreto stato di manutenzione. Gli ultimi lavori di manutenzione/ristrutturazione risalgono al 2001. Nelle camere da letto, in particolare, sono presenti fenomeni di risalita di umidità con conseguente distacco di intonaco, e minime formazioni di muffa in corrispondenza degli spigoli del solaio.

Il manto di copertura della parte esistente dovrebbe essere rivisto/ripassato, così come il sistema di convogliamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda e pluviali di discesa.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore e dai suoi familiari

DATI CATASTALI

Piena di Proprietà di OMISSIS E C. S.N.C.

- foglio 200, particella 61, subalterno 2, indirizzo via Tortona 78 Comune di Alessandria Fraz. Spinetta Marengo, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 MQ, rendita € 83,41;
- foglio 200, particella 61, subalterno 4, indirizzo 78 Comune di Alessandria Fraz. Spinetta Marengo, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 370 MQ, rendita € 382,18;
- foglio 200, particella 61, ENTE URBANO, 10 are 60 ca, Comune di Alessandria;
- foglio 200, particella 306, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 00 ha 00 are 90 ca, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,74, Comune di Alessandria;
- foglio 200, particella 407, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 04 are 20 ca, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 1,41, Comune di Alessandria.

Piena Proprietà di OMISSIS per la quota di ½ e di OMISSIS per la quota di ½:

- foglio 200, particella 61, subalterno 1, indirizzo via Tortona 78 Comune di Alessandria Fraz. Spinetta Marengo, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56;
- foglio 200, particella 61, subalterno 3, indirizzo via Tortona 78 Comune di Alessandria Fraz. Spinetta Marengo, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 194,19.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le ultime planimetrie catastali presenti in banca dati sono riferite alla situazione precedente ai lavori del 2001 e del PdC del 2010 e, pertanto non sono conformi.

Per poter regolarizzare le difformità catastali delle U.I. è necessario prima procedere con pratica edilizia per sanare lo stato attuale a livello urbanistico-edilizio. In seguito si potrà procedere con l'aggiornamento delle mappe poiché non è presente il

porticato che insiste sui mappali 306 e 407 (la pratica richiederebbe rilievo strumentale per la redazione TIPO MAPPALE per inserimento della nuova sagoma in planimetria) e con n.6 DOCFA per le 5 U.I. e, per la regolarizzazione del terreno identificato con il mappale 61.

Il lotto, infatti, è censito solamente al catasto terreni e, nelle planimetrie esistenti, non è di pertinenza esclusiva a nessun subalterno: si deve, quindi, costituire all'urbano, un BCNC (bene comune non censibile) indicando i subalterni rispetto ai quali è comune e costituendo un nuovo subalterno.

Sarebbe probabilmente richiesto anche l'elaborato planimetrico del compendio da allegare alle pratiche DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Redazione TIPO MAPPALE, n. 6 DOCFA

TIPO MAPPALE - Tributi catastali: € 128,00

TIPO MAPPALE - onorario Tecnico (stimato): € 600,00

DOCFA - Tributi catastali: € 420,00

DOCFA - Onorario Tecnico (stimato): € 800,00

Oneri Totali: **€ 1.948,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il progetto licenziato con il P.d.C. non è stato portato a termine e la distribuzione interna delle due U.I. residenziali è completamente difforme rispetto alle tavole progettuali.

L'abitazione al piano primo è stata lasciata al grezzo.

Regolarizzabili mediante:

Secondo quanto indicato dal tecnico responsabile delle procedure in sanatoria del Comune di Alessandria, è necessario presentare una pratica SCIA strutturale in sanatoria per le opere realizzate in c.a. (rampa di scale di accesso al piano primo, rinforzi con trave e pilastri in c.a. alla soletta del laboratorio a PT, porticato con soletta praticabile realizzato sul retro dell'abitazione) e per la nuova copertura a falde con orditura lignea a piano primo. Successivamente, considerando che il Permesso di Costruire del 2010 è ormai scaduto, si potrebbe procedere con la presentazione di altra pratica edilizia SCIA per regolarizzare la

diversa distribuzione degli spazi interni e le eventuali modifiche di facciata.
Non è possibile in questa sede, senza prima aver effettuato le necessarie verifiche, valutare se i lavori strutturali eseguiti rispondano alle vigenti normative o se debbano essere modificati/integrati.
Per quanto riguarda la U.I a piano terreno, le modifiche licenziate con il P.d.C. del 2010 non sono state realizzate; rispetto a quanto indicato nelle tavole della pratica edilizia del 2001 sono state riscontrate piccole difformità che potrebbero essere regolarizzate nella seconda SCIA.
SCIA in Sanatoria Verifica strutturale - Onorario tecnico (stimato): € 2.500,00
SCIA in Sanatoria – oneri per 3 U.I. – 1.032,00 x 3: € 3.096,00
SCIA in Sanatoria - Diritti segreteria : € 55,00
SCIA in Sanatoria - onorario tecnico (stimato): € 1.500,00
SCIA per ripresa dei lavori (compreso rilievo del compendio e restituzione grafica) –
Onorario tecnico (stimato): € 1.500,00
SCIA - Diritti segreteria : € 55,00
Non vengono indicati, poiché inerenti alla fase successiva dei lavori, il compenso per la DL, l'onorario del termotecnico per la progettazione e la redazione della ex L. 10/91 relativa all'efficientamento energetico e il corrispettivo per il CSP/CSE (responsabile della sicurezza in cantiere).
Oneri Totali: **€ 8.706,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito ha dichiarato **lo stato di fatto rilevato non è conforme ai titoli edilizi rilasciati e, pertanto, non si dichiara la conformità urbanistica.**

VINCOLI: Nel 2010 è stato richiesta da parte del Comune la stipula di atto di vincolo relativo alla rinuncia da parte della proprietà a richiedere indennizzi all'amministrazione comunale in caso di esproprio *"della costruenda tettoia (porticato), insistente sui seguenti immobili, attualmente contraddistinti al catasto terreni del Comune di Alessandria come segue:*
foglio 200 n. 306 – seminativo arbor. Di are 00.90;

foglio 200 mappale 407 - seminativo di are 04 ca 20
(...) La società (...) dichiara che l'impegno di cui al presente atti è assunto per sé, successori ed aventi causa (...)".

PROVENIENZE nel ventennio:

OMISSIS dal 23/11/2000 al 11/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 23/11/2000, ai nn.149623/13156; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2000, ai nn. 9169/6127. Note: relativo alle U.I. identificate al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, sub. 2, 4 e al N.C.T. i mappali 61 (Ente Urbano) e 306

OMISSIS dal 10/01/2002 al 11/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 10/01/2002, ai nn. 37388; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/01/2002, ai nn. 552/435. Note: - relativa al terreno identificato al N.C.T. al foglio 200 mappale 407

Atto notaio Aceto Armando del 11/11/2009 rep. n. 175007/21748 per mutamento di denominazione o ragione sociale - trascritto alla Conservatoria di Alessandria in data 03/12/2009 Reg. Gen. 8761 / Reg. Part.5589

OMISSIS dal 11/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 11/11/2009, ai nn. 175009/21750; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2009, ai nn. 8763/5591. Note: Relativo alle U.I. identificate a N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterni 2 e 4 e al terreno identificato al N.C.T. al foglio 200, mappali 306.

OMISSIS dal 23/11/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 23/11/2000, ai nn. 149623/13156; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2000, ai nn. 9167/6125.

Note: relativo all'U.I. identificata al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, sub. 3.

OMISSIS dal 11/11/2009 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di

compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 11/11/2009, ai nn. 175008/21749; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2009, ai nn. 8762/5590. Note: per 1/2 di proprietà ciascuno in separazione dei beni. Relativo alla U.I. identificata a N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterno 1

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

**

CUSTODE: dr. Marcello Piacenza, con studio Alessandria, Piazza Giorgio Ambrosoli n.5, Tel. 0131/252487; e-mail: m.piacenza@studiopiacenza.biz

**

PREZZO BASE LOTTO UNICO di **€ 126.225,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 94.668,75).**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00

*****

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **9 FEBBRAIO 2027 ORE 16:00** che si terrà presso lo studio del dr. Marcello Piacenza in Alessandria, Piazza Giorgio Ambrosoli n.5;

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALE.NET tramite il portale www.spazioaste.it

1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTALEGALE.NET www.spazioaste.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 richiedendo (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 dal 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 mail pec: marcello.piacenza@pec.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 (**IBAN: IT38 E 03332 10400 000000515863 intestato a PIACENZA MARCELLO E.I. 16/25**) 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 sopraindicato 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 sopraindicato 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 sopraindicato, 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 sopraindicati;

* abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;

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 gradi di assicurarne 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 dieci 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 vendita 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 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 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.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it-

www.tribunale.alessandria.giustizia.it - sito gestore della vendita telematica www.spazioaste.it

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, dr. Marcello Piacenza con studio in Alessandria, Piazza Giorgio Ambrosoli 5, al seguente numero telefonico 0131-252487.

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, lì 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
dr. Marcello Piacenza