



G.E. Dott.ssa Elisabetta BIANCO

ES. imm. N. 355/2017

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesco Mercuri, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 07/02/2018 dal GE dott. Pierluigi MELA, visto il provvedimento di proroga datato 26/06/2020 del G.E. Dott.ssa Roberta BRERA, visto il provvedimento di proroga datato 16/11/2021 del G.E. Dott.ssa Elisabetta BIANCO; vista l'ordinanza del 07/02/2018 e del 13.12.2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 355/2017 Rg. Es. Imm.,
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 2:

Piena proprietà (100%) di immobile sito in 15060 Novi Ligure (AL) – Strada Boscomarengo n. 52, Antico complesso rurale che ha mantenuto nel tempo tracce della tipologia di “cascina fortificata” nonostante il precario stato di conservazione generale in cui versa attualmente. Il complesso è costituito da un insieme di volumi racchiusi all'interno di una corte come mostra ancora la presenza di due torri di difesa. I volumi, guardando in senso orario (partendo da nord) sono composti da:

- Lato nord del perimetro della corte (lato lungo): casa patronale (blocco A) disposta su tre piani con scala centrale; un primo portico (blocco B) oggi crollato (in origine disponeva di 2 piani);
- Lato est del perimetro (lato corto): casa del mezzadro con il proprio portico (blocco C) (due piani) interessato da crolli parziali; fornice di accesso attraverso un portale architettonico disposto sullo spigolo di unione tra lato est e lato sud;
- Lato sud del perimetro (lato lungo): porticato (blocco F) che non risulta in alcun atto (urbanistico o catastale) e pertanto abusivo; portico (blocco D) che presenta quello che un tempo doveva essere l'accesso per i carri da lavoro (secondario) (oggetto di interventi che lo hanno reso difforme rispetto allo stato legittimo);
- Lato ovest del perimetro (lato corto): portico (blocco E) che sugli spigoli lascia intravvedere la presenza di due torri di difesa.

Si omette la descrizione degli spazi interni (principalmente per la casa padronale – Blocco A) per via dello stato di conservazione precario in cui versa il complesso che genera l'assenza di caratteristiche di destinazioni connesse ai singoli locali.

Stato di manutenzione: scarso

Superficie complessiva di circa **mq 1.050,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2.

L'edificio è stato costruito nel secolo XIX e prec.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1998.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 52, ha un'altezza utile interna di circa varie metrature.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Dati catastali

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure

- foglio 3, particella 80, subalterno 1, indirizzo Strada di Boscomarengo n. 52, Piano T-2, comune di Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 14 vani, superficie 371 mq., rendita € 621,81;

Confini mappali: (senso orario) Nord partt. 75, 9 – Est part. 17 – Sud partt. 89, 18, 78 – Ovest part. 79, 75

- foglio 3, particella 80, subalterno 2, indirizzo Strada di Boscomarengo n. 52, piano T-1, comune di Novi Ligure, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 102, rendita € 177,66

Confini mappali: (senso orario) Nord partt. 75, 9 – Est part. 17 – Sud partt. 89, 18, 78 – Ovest part. 79, 75

- foglio 3, particella 80, subalterno 3, indirizzo Strada di Boscomarengo n. 52, piano T, comune di Novi Ligure

Bene comune non censibile.

Confini mappali: (senso orario) Nord partt. 75, 9 – Est part. 17 – Sud partt. 89, 18, 78 – Ovest part. 79, 75

Descrizione onere

Servitù di passaggio pedonale e carraio passiva per il lotto in vendita, ciò si desume da due atti di compravendita risalenti agli anni 1998 e 2002.

Occupazione

L'immobile risulta libero.

Continuità delle trascrizioni: sì

Conformità catastale

L'immobile risulta conforme

Conformità edilizia

L'unità immobiliare non risulta conforme (riscontrate dal CTU le seguenti irregolarità: - si rileva un fabbricato in corrispondenza dell'accesso sull'angolo est della corte che non è riportato nella planimetria di accatastamento (rif. Blocco F) Non regolarizzabile: demolizione completa di fabbricato comprensiva di tutti i costi per sicurezza, trasporto e discarica e relativi oneri di smaltimento: € 5.000,00. - PORTICO: inserimento di nuovo solaio in legno e cemento, sopraelevazione muraria per formazione di un nuovo piano e nuovo volume, demolizione e

rifacimento del tetto con altra forma (a capanna anziché con mezza testata di padiglione e uno spiovente verso la corte), apertura di 10 finestre. Non regolarizzabile: demolizione del volume eccedente lo stato di fatto ricavabile dall'aut. N. 239/1998, compreso il solaio in legno e cls. armato; € 20.000,00; - lavori per rispristino stato originario (nuovo tetto a una falda e chiusura delle finestre: € 20.000,00) oneri totali € 40.000,00.

Conformità urbanistica.

L'unità immobiliare risulta conforme.

Note generali sulla conformità

Il complesso è soggetto alla disciplina dell'art. 45 (I sistemi insediativi punto I – sistema delle cascine fortificate) e 68 (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.) delle norme di attuazione del P.R.G.C.. Pertanto rientra tra gli immobili assoggettati all'art. 24 c. 1 e 2 della LR 56/77 trattandosi di immobile di interesse storico artistico quale “Cascina fortificata”.

Per maggiori informazioni e più specifiche informazioni ci si riporta alla perizia del CTU che di quest'atto fa parte integrante.

al **PREZZO BASE di € 54.375,00**; sono ammissibili anche **offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (OFFERTA MINIMA PARI A € 40.782,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **09 Settembre 2025 alle ore 09,30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Corso Roma n. 120 (Tel. 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e-mail: avv.fmercuri@gmail.com).

Le offerte segrete dovranno essere presentate (previo appuntamento telefonico contattando i numeri sopraindicati), entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni dal lunedì al venerdì, negli orari di apertura dello studio, come segue: al mattino ore 9:00 – 12:00; al pomeriggio ore 14:30 – 16:30;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00**

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 precedente l'asta presso lo studio del delegato in Alessandria, Corso Roma n. 120. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato

- prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto *a* cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile**: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
 - 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 di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché per ciascun lotto in vendita un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Esec. Imm.re. 355/2017 c/o Avv. Francesco Mercuri"** 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, 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 versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;
- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara 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'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) 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;

7) 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;

8) 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 del 15% versato a titolo di cauzione. 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. Si precisa fin da ora che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali; le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi del D.M. 227/2015.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento, il Professionista Delegato provvederà a girare la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto, in favore dell'Istituto procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario. L'eventuale residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto della procedura fino al riparto finale;

- 9) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 10) 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.
- 11) in sede di aggiudicazione l'aggiudicatario verrà avvisato:
 - 1) che contestualmente al versamento del saldo prezzo, e comunque prima del decreto di trasferimento, dovrà richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato.

Condizioni di vendita

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

perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Al presente avviso viene data pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c.;
- mediante pubblicazione sui siti elencati almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sarà inoltre comunicata alle parti che partecipano al processo e al debitore presso il domicilio eletto, agli eventuali comproprietari, al custode ed ai creditori iscritti, almeno 45 giorni prima della data prevista per la vendita.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui siti internet:

www.asteannunci.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it
– www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it –
www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.publicomonline.it – www.asteimmobili.it –
www.portaleaste.com – www.giustizia_piemonte.it.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio”. Per ulteriori informazioni potrà essere contattato l'avv. Francesco Mercuri, professionista delegato alla vendita, al n. di telefono 0131/1852246

Alessandria, li 24.04.2025

Il Professionista Delegato
(Avv. Francesco Mercuri)