

**AVV. LUCA CANEPA**  
Via XXIV Maggio, 2/A  
15121 Alessandria  
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911  
C. F. CNPLCU81E12L304P



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 295/2023 R.G.

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA**

**DELEGATO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Michele Delli Paoli in data 20/02/2024 ed in data 24/05/2025; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 295/2023 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**FISSA**

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1**

**Immobili siti in Comune di Frascaro (AL), Via Casarogna n.10/A**

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

- Il lotto è composto da Casale ex rurale ristrutturato, ad uso civile abitazione su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, due camere al piano terra; cinque camere, tre bagni, spogliatoio, ripostiglio, disimpegno al piano primo; cantina al piano interrato oltre a porticati, stalle e fienili disposti su piano terra e primo con i quali forma un unico corpo. Il fabbricato è composto da muratura portante in mattoni, tetto in legno con copertura in coppi e canali in rame. I pavimenti interni sono in cotto al piano terra e parquet al piano primo, i serramenti interni in legno, i serramenti esterni in legno d.v. con persiane ad ante, il riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a gpl. L'accesso ai fabbricati avviene

tramite strada passante per i mappali 157, 158,51,52 del foglio 6 ed i mappali 391,335 del foglio 5 compresi nel lotto.

- Abitazione indipendente ad uso civile abitazione (casa custode) su 2 piani f.t. composta da: locale di sgombero al piano terra; ingresso, tre camere, tinello, cucinino, bagno al piano primo al quale si accede da scala esterna, oltre sedime pertinenziale di circa 3100 mq (mapp.390). Il fabbricato è composto da muratura portante in mattoni e cls, tetto in tegole. I pavimenti interni sono in piastrelle di graniglia, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio vetrocamera, il riscaldamento autonomo con caldaia a gpl.
- Terreni agricoli aventi qualità seminativo, seminativo arborato, limitrofi ai fabbricati (mapp.392 e 390). I terreni a destinazione agricola sono identificati dal P.R.G. come "Aree esclusivamente destinate alla agricoltura di tipo E (art. 8, art.9, art. 10d)" con classe di pericolosità geomorfologica da I a IIIA.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili identificati al foglio 5, particella 392 subalterni 5, 6, 7 e foglio 5, particella 390 risultano occupati in forza di contratto di locazione ad un canone considerato vile dal perito della procedura, come indicato nell'allegata perizia di stima. I terreni agricoli sono occupati in forza di contratto di locazione avente cadenza annuale tacitamente rinnovabile.

#### **DATI CATASTALI**

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 5, particella 392, subalterno 5, indirizzo VIA CASAROGNA, piano S1-T-1, comune D770, categoria A/2, classe 2, consistenza 17 vani, superficie 459, rendita € 1.404,76;
- foglio 5, particella 392, subalterno 6, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria D/10, rendita € 1.182,00;
- foglio 5, particella 392, subalterno 7, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T, comune D770, categoria D/10, rendita € 366,00;
- foglio 5, particella 390, indirizzo VIA CASAROGNA, piano T-1, comune D770, categoria, A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie 173, rendita € 296,45.

Immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

- foglio 5, particella 233, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3690, reddito dominicale: € 20,01, reddito agrario: € 21,92;

- foglio 5, particella 234, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4040, reddito dominicale: € 21,91, reddito agrario: € 23,99;
- foglio 5, particella 235, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3720, reddito dominicale: € 32,66, reddito agrario: € 31,70;
- foglio 5, particella 236, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 10,36, reddito agrario: € 10,06;
- foglio 5, particella 237, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1220, reddito dominicale: € 11,97, reddito agrario: € 10,08;
- foglio 5, particella 238, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1620, reddito dominicale: € 14,22, reddito agrario: € 13,80;
- foglio 5, particella 239, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2110, reddito dominicale: € 11,44, reddito agrario: € 12,53;
- foglio 5, particella 240, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 8,34, reddito agrario: € 8,10;
- foglio 5, particella 243, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3880, reddito dominicale: € 21,04, reddito agrario: € 23,04;
- foglio 5, particella 246, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 6730, reddito dominicale: € 66,04, reddito agrario: € 55,61;
- foglio 5, particella 247, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1760, reddito dominicale: € 15,45, reddito agrario: € 15,00;
- foglio 5, particella 315, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 6,41, reddito agrario: € 6,22;
- foglio 5, particella 316, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 3,69, reddito agrario: € 3,58;
- foglio 5, particella 321, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1580, reddito dominicale: € 13,87, reddito agrario: € 13,46;
- foglio 5, particella 322, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1750, reddito dominicale: € 15,36, reddito agrario: € 14,91;
- foglio 5, particella 323, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 18,09, reddito agrario: € 17,55;
- foglio 5, particella 324, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2110, reddito dominicale: € 22,88, reddito agrario: € 18,53;

- foglio 5, particella 325, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1900, reddito dominicale: € 16,68, reddito agrario: € 16,19;
- foglio 5, particella 326, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2080, reddito dominicale: € 18,26, reddito agrario: € 17,72;
- foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2880, reddito dominicale: € 25,29, reddito agrario: € 24,54;
- foglio 5, particella 328, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 3960, reddito dominicale: € 38,86, reddito agrario: € 32,72;
- foglio 5, particella 329, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21080, reddito dominicale: € 114,31, reddito agrario: € 125,20;
- foglio 5, particella 331, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4380, reddito dominicale: € 38,46, reddito agrario: € 37,32;
- foglio 5, particella 332, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2060, reddito dominicale: € 18,09, reddito agrario: € 17,55;
- foglio 5, particella 333, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 42862, reddito dominicale: € 420,59, reddito agrario: € 354,18;
- foglio 5, particella 335, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2580, reddito dominicale: € 16,74, reddito agrario: € 15,54. Si precisa che la particella risulta divisa in porzioni AA seminativo classe 2 e AB vigneto classe 3;
- foglio 5, particella 339, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7430, reddito dominicale: € 65,23, reddito agrario: € 63,32;
- foglio 5, particella 365, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2520, reddito dominicale: € 22,13, reddito agrario: € 21,47;
- foglio 5, particella 366, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2770, reddito dominicale: € 24,32, reddito agrario: € 23,60;
- foglio 5, particella 395, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3072, reddito dominicale: € 16,66, reddito agrario: € 18,25,
- foglio 5, particella 391, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9720, reddito dominicale: € 74,77, reddito agrario: € 71,30. Si precisa che la particella risulta suddivisa in porzioni AA seminativo classe 2e AB vigneto classe 3.

- foglio 5, particella 393, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 25408, reddito dominicale: € 137,83, reddito agrario: € 150,80. Si precisa che la particella risulta suddivisa in porzioni AA seminativo classe 3 e AB prato classe 2;
- foglio 5, particella 394, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2133, reddito dominicale: € 20,93, reddito agrario: € 17,63;
- foglio 6, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 25,43, reddito agrario: € 27,86;
- foglio 6, particella 52, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3410, reddito dominicale: € 18,49, reddito agrario: € 20,25;
- foglio 6, particella 53, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4510, reddito dominicale: € 39,60, reddito agrario: € 38,43;
- foglio 6, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14130, reddito dominicale: € 76,62, reddito agrario: € 83,92;
- foglio 6, particella 55, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4294, reddito dominicale: € 23,29, reddito agrario: € 25,50;
- foglio 6, particella 56, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8320, reddito dominicale: € 45,12, reddito agrario: € 49,41;
- foglio 6, particella 142, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2191, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 13,01;
- foglio 6, particella 143, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 6395, reddito dominicale: € 34,68, reddito agrario: € 37,98;
- foglio 6, particella 153, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14940, reddito dominicale: € 81,02, reddito agrario: € 88,73;
- foglio 6, particella 154, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 640, reddito dominicale: € 6,28, reddito agrario: € 5,62;
- foglio 6, particella 157, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,42;
- foglio 6, particella 158, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,37;

**CONFORMITÀ CATASTALE:** il perito non ha dichiarato la conformità catastale dei beni identificati al catasto fabbricati al foglio 5, particella 392, subalterni 5, 6 e 7 in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

a) variazioni inerenti modifiche aperture, e modeste variazioni interne.

Regolarizzabili mediante: variazione Catastale NCEU. Descrizione delle opere da sanare: variazioni inerenti modifiche aperture e modeste variazioni interne i cui costi sono stati stimati dal perito in € 1.500,00.

Il perito ha dichiarato la conformità catastale con riferimento agli altri fabbricati che compongono il lotto.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** il perito non ha dichiarato la conformità edilizia dei beni identificati al catasto fabbricati al foglio 5, particella 392, subalterni 5, 6 e 7 in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

b) realizzazione di soppalco con scala camera piano primo. Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: realizzazione soppalco con scala camera piano primo oneri stimati € 3.500,00.

Il perito ha dichiarato la conformità edilizia con riferimento agli altri fabbricati.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** i beni immobili come identificati e descritti nella perizia di stima sono collocati in Aree esclusivamente destinate all'agricoltura di tipo E (art. 8, art. 9, art. 10d N.TA.)

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. Stefano Mantelli, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

\*\*\*\*

al PREZZO BASE di € **570.372,20** (**CINQUECENTOSETTANTAMILA TRECENTOSETTANTADUE/20**) per il lotto 1 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL **75%** DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 427.779,15**).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 OTTOBRE 2025, ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

## FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 5.000,00;

\*\*\*\*

## 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](http://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](http://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 e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: **avvcanepaluca@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 a **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA C/O ES. IMM. N 295/2023** (coordinate **IBAN IT 41 E 03268 48670 052156813950**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indica-

to, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:

- Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

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

In particolare:

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

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
  - il professionista delegato procederà all’individuazione della migliore offerta ed all’eventuale aggiudicazione;
- 18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all’art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell’offerta; a parità di prezzo sarà preferita l’offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l’offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);
- 19) il professionista delegato dovrà comunicare all’aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall’aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell’individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l’aggiudicatario verserà all’Istituto mutuante ai sensi dell’art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantifi-

cazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

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

21) 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;

22) 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;

23) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

24) 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. Conseguen-

temente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il professionista delegato Avv.

Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: luca.canepa@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastejudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 15 giugno 2025

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)



