G.E. Dott. Michele Delli Paoli

LOTTO UNICO

ES. imm. N. 340/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICO

DEL PROFESSIONISTA

DELEGATO

La sottoscritta Avv. ALICE FALZONI, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 16 GIUGNO 2025 a firma del GE Dott. Michele Delli Paoli, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 340/2024 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA IN MODALITA' ASINCRONA

LOTTO UNICO

Immobile a destinazione residenziale con ampia unità annessa adibita a locali magazzino e terreni agricoli di pertinenza

Regione Vallerana - Alice Bel Colle (AL)

Il lotto è costituito da un unico fabbricato (ex rurale) di edificazione risalente agli anni ante 1967, con successiva ristrutturazione senza datazione precisa, suddiviso da una parte a destinazione residenziale (Sub.1) e da una parte a destinazione di magazzino/ricovero attrezzi (Sub.2), oltre che terreni agricoli meglio descritti nelle relative sezioni della ctu in atti
La zona è caratterizzata da andamento collinare, con raggruppamenti di case sparse, terreni agricoli con diverse colture.
La posizione è sicuramente positiva per l'assenza di fonti inquinanti, urbanizzazione primaria e secondaria.
Il fabbricato nel suo complesso è libero su tutti i lati, entrostante il terreno di sedime e di pertinenza

DATI CATASTALI

Corpo 1: unità residenziale

- Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 568, subalterno 1, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria A/3, classe U, consistenza 14 vani, superficie Totale: 461 mq Totale: escluse aree scoperte: 453 mq, rendita € Euro 556,74
- Catasto Terreni: - sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq. (terreno sul quale è edificato il fabbricato

Corpo 2: locale di deposito

- Catasto Fabbricati: - foglio 11, particella 568, subalterno 2, indirizzo Regione Valleriana, comune Alice Bel Colle, categoria C/2, classe U, consistenza 210 mq, superficie Totale: 239 mq, rendita € Euro 260,30

- Catasto Terreni: sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 568, subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2400 mq. terreno sul quale è edificato il fabbricato

Corpo 3: Terreno agricolo (Mappale 162)

- Catasto Terreni: sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 162, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1780 mq, reddito dominicale: € Euro 8,73, reddito agrario: € 6,89,

Corpo 4: Terreno agricolo (Mappale 569)

- Catasto Terreni: sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 569, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € Euro 7,02, reddito agrario: € 5,54

Corpo 5: Terreno agricolo (Mappale 570)

- Catasto Terreni: sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 570, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3360 mq, reddito dominicale: € Euro 16,49, reddito agrario: € 13,01,

Corpo 6: Terreno agricolo (Mappale 571)

- Catasto Terreni: sezione censuaria Alice Bel Colle, foglio 11, particella 571, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale 3470 mq, reddito dominicale: € Euro 21,51, reddito agrario: € 17,03

Conformità catastale:
Corpo 1: no, da regolarizzare
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- Le irregolarità sono attribuibili alla destinazione dei vani in quanto, attualmente i vani sono adibiti a locali di deposito e distribuiti su tutti i piani, tranne una porzione del piano sottotetto che è adibita ad archivio. Le irregolarità sono anche nella rappresentazione grafica in quanto, il ricovero attrezzi a piano terra è attualmente chiuso in tutti i suoi lati.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale previa pratica di sanatoria in Comune.
descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione interna e corretta rappresentazione grafica
Docfa: € 1.000,00
Oneri Totali: € 1.000,00

Corpo 2: no, da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Le irregolarità sono attribuibili alla superficie in quanto è stato realizzato un solaio interpiano nella parte che era precedentemente a tutta altezza dal piano terra e nella rappresentazione grafica in quanto il lato corto esposto a Est attualmente risulta tamponato. Inoltre, sul lato Nord adiacente e in appoggio allo stesso vi è una struttura simile ad un pergolato.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale previa pratica di sanatoria in Comune.
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento di superficie e corretta rappresentazione grafica
Docfa: € 1.000,00
Oneri Totali: € 1.000,00

Corpo 3-4-5-6; si si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

Corpo 1: no da regolarizzare

Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle murature portanti e sulla copertura. Tuttavia è necessario un controllo approfondito sulla volumetria attuale poiché, gli interventi abusivi ed in particolare nella ristrutturazione del tetto hanno determinato un mutamento delle altezze interne.
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia che tuttavia va verificata con il Comune perché nel frattempo sono variate le destinazioni d'uso dei locali e anche il P.R.G.C.
Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano la distribuzione interna con particolare riferimento alla parte strutturale.
Sanatoria edilizia: € 4.500,00
Oneri Totali: € 4.500,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Note:
In riferimento alla conformità edilizia, si segnala che il fabbricato risulta non conforme in quanto, dalle pratiche edilizie esaminate, i lavori previsti non sembrano essere mai stati avviati. Tuttavia, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle murature portanti e sulla copertura. Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale e di volumetria dell'intera porzione di fabbricato per accertarne la sicurezza e la conformità alle normative vigenti. Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso i competenti uffici del Comune per verificare la presenza di pratiche edilizie e di eventuali difformità.
Tuttavia il discorso della sanabilità delle opere e della loro effettiva destinazione d'uso possibile dovrà essere poi valutata

Corpo 2: no da regolarizzare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle strutture portanti. Inoltre è stato realizzato un solaio interpiano nella porzione che precedentemente era a tutta altezza dal piano terra.
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano la distribuzione interna con particolare riferimento alla parte strutturale.
Sanatoria edilizia: € 2.500,00
Oneri Totali: € 2.500,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.
Note:
In riferimento alla conformità edilizia, si segnala che il fabbricato risulta non conforme in quanto, dalle pratiche edilizie esaminate, i lavori previsti non sembrano essere mai stati avviati. Tuttavia, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, senza datazione precisa, e in maniera abusiva, sulle strutture portanti e più precisamente sul solaio interpiano. Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale dell'intera porzione di fabbricato per accertarne la sicurezza e la conformità alle normative vigenti. Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso i competenti uffici del Comune per verificare la presenza di pratiche edilizie e di eventuali difformità.
Tuttavia il discorso della sanabilità delle opere e della loro effettiva destinazione d'uso possibile dovrà essere poi valutata.

Corpo 3-4-5-6 trattasi di terreni agricoli sui quali non sorgono fabbricati

Conformità urbanistica:
Corpo 1 e 2: SI

Corpo 3-4-5-6 si veda CDU di seguito riportato

MARCA DA BOLLO
N. 01251318916552
DEL 22/01/2025

Regione Piemonte *Provincia di Alessandria*

COMUNE DI ALICE BEL COLLE
Piazza Guacchione n. 1, Alice Bel Colle (AL) - 15010
Telefono: 014474104
P.IVA 00971610068
Info@comune.alicebelcolle.al.it
PEC: comune.alicebelcolle.al@pec.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata in data 11/03/2025, prot. n. 718 del 11/03/2025, dal Sig. **CARUSO Alessandro,** in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Alessandria, al fine dell'accertamento delle destinazioni d'uso per gli immobili descritti al N.C.T. del Comune di Alice Bel Colle, come infra descritti:

CERTIFICA

Che gli immobili di cui sopra sono normativamente regolati dal P.R.G.C. vigente così come segue:

I) Aree Urbanistiche:

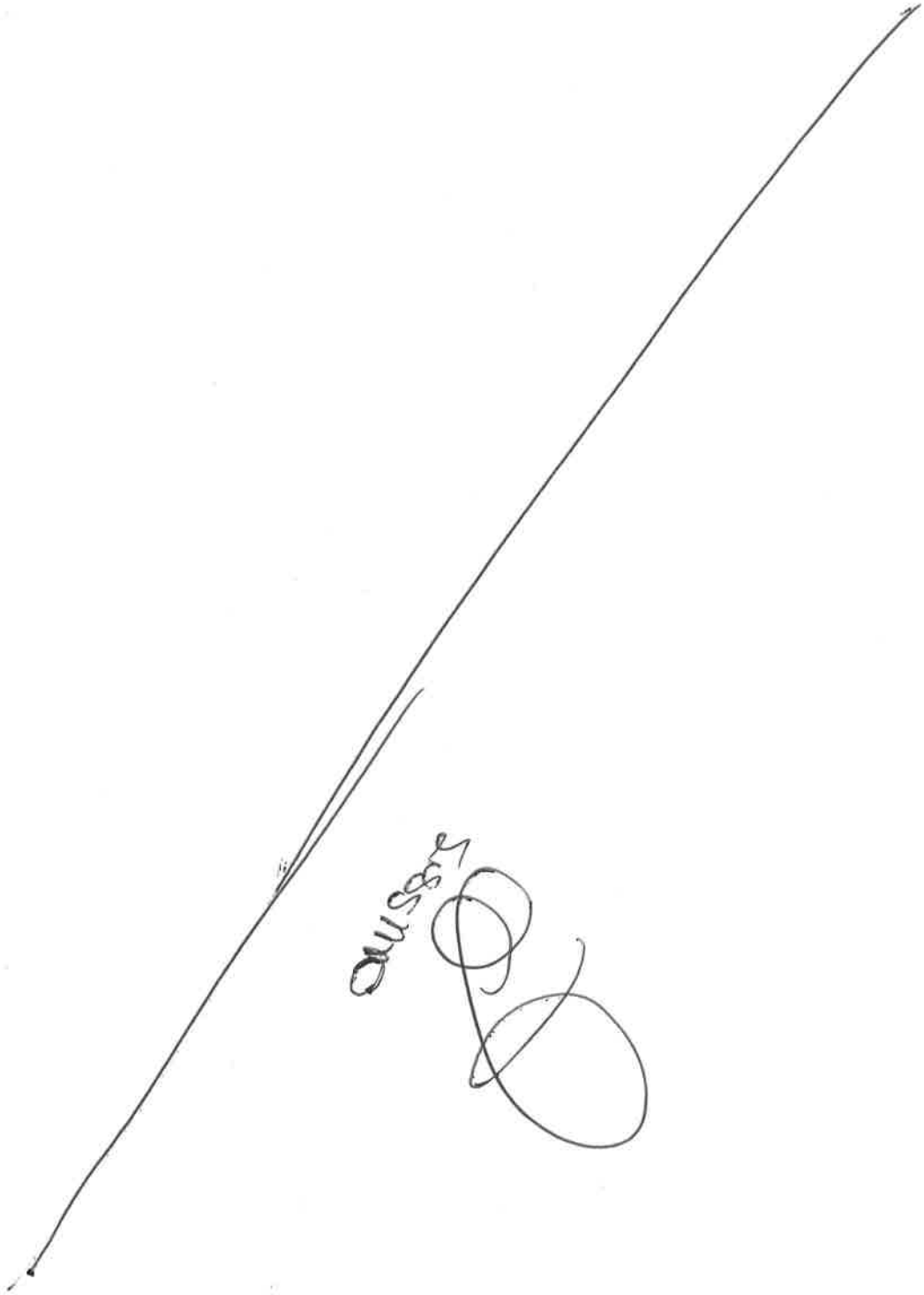
Foglio	*Mappale*	*%*	*Zona di P.R.G.C.*
11	162	100	Zona E - Art. 25 N.T.A.
11	568	35	Zona E - Art. 25 N.T.A.
11	568	65	Zona BF - Art. 19 N.T.A.
11	569	100	Zona E - Art. 25 N.T.A.
11	570	12	Zona BF - Art. 19 N.T.A.
11	570	88	Zona E - Art. 25 N.T.A.
11	571	32	Zona BF - Art. 19 N.T.A.
11	571	68	Zona E - Art. 25 N.T.A.

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Foglio	*Mappale*	*%*	*Vincoli*
11	162	72	PPR - Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - Art. 27 N.T.A.
11	162	100	Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A.

MARCA DA BOLLO
N. 01231318916552
DEL 22/01/2025

11	162	76	Fascia di rispetto dei Rii 25 ml - Art. 28 N.T.A.
11	162	100	PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42
11	162	16	Fascia di rispetto stradale - Art. 27.3 N.T.A.
11	162	100	Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc)
11	162	100	Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A.
11	568	1	PPR - Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - Art. 27 N.T.A.
11	568	100	Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A.
11	568	5	Fascia di rispetto dei Rii 25 ml - Art. 28 N.T.A.
11	568	100	PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42
11	568	100	Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A.
11	569	89	PPR - Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - Art. 27 N.T.A.
11	569	100	Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A.
11	569	97	Fascia di rispetto dei Rii 25 ml - Art. 28 N.T.A.
11	569	100	PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42
11	569	1	Fascia di rispetto stradale - Art. 27.3 N.T.A.
11	569	100	Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc)
11	569	100	Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A.
11	570	58	PPR - Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - Art. 27 N.T.A.
11	570	100	Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A.
11	570	65	Fascia di rispetto dei Rii 25 ml - Art. 28 N.T.A.
11	570	100	PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42



11	570	100	Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc)
11	570	100	Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A.
11	571	8	PPR - Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - Art. 27 N.T.A.
11	571	100	Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A.
11	571	0	Fascia di rispetto dei Ril 25 ml - Art. 28 N.T.A.
11	571	100	PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42
11	571	100	Incolto o colture non specializzate (seminativo - prato - ecc)
11	571	100	Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A.

III) Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Foglio	*Mappale*	*%*	*Classe di pericolosità geomorfologica*
11	162	41	Classe II - Art. 28 N.T.A.
11	162	59	Classe IIIa - Art. 28 N.T.A.
11	568	100	Classe II - Art. 28 N.T.A.
11	569	49	Classe IIIa - Art. 28 N.T.A.
11	569	51	Classe II - Art. 28 N.T.A.
11	570	41	Classe IIIa - Art. 28 N.T.A.
11	570	59	Classe II - Art. 28 N.T.A.
11	571	43	Classe IIIa - Art. 28 N.T.A.
11	571.	57	Classe II - Art. 28 N.T.A.

Il presente atto non costituisce titolo, precondizione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Alice Bel Colle, 14.03.2025

Il Responsabile del Servizio

STATO DI OCCUPAZIONE:
L'immobile è libero da persone ingombro di masserizie, materiali edili, documenti di vario genere

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALICE FALZONI – VIA CANIGGIA 6 – ALESSANDRIA – TEL 0131-41663 – FAX 0131-236287 – PEC avv.alicefalzoni@pec.it

PREZZO BASE di € € 126.562,50 (euro centoventiseimilacinquecentosessantadue//50); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 94.921,88 (euro novantaquattromilanovecentoventuno//88)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti alle quali provvederà il Professionista Delegato l'udienza del giorno **3 novembre 2026 ore 11:30**. **Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente (2 novembre 2026) con le modalità sotto indicate**;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di

LOTTO UNICO - € 1500 (millecinquecento//00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: EDICOM SPA

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche che tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita EDICOM SPA da compilare seguendo le relative istruzioni;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il

soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail: avv.alicefalzoni@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 ho 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: IT 80 A 02008 10400 000107298014 ESEC. IMM. N. 340/2024 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - FALZONI AL INTESTATO A ESEC. IMM. N. 340/2024 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - FALZONI ALICE) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri

bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificare l'effettivo 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 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 abbia 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 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

➢ analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni offerta successiva, con la conseguenza che la gara terminerà quando dall'ultima offerta 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 comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

➢ e comunicazioni ai partecipanti abbiano 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 quantificazione 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; o 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) 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 la 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 vizio 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. 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 siti internet, **www.asteannunci.it – www.astalegale.it – www.asteimmobili.it – www.astegiudiziarie.it www.tribunale.alessandria.giustizia.it e sul Periodico Aste Giudiziarie ed. Nazionale.**

Alessandria, lì 23 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alice Falzoni