G.E. Michele Delli Paoli ES. imm. n. 189/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Marino Macola, 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 18/05/2026 dal GE dott. Michele Delli Paoli; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 189/2025 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI BISTAGNO (AL), Regione Doscio n. 13

DESCRIZIONE IMMOBILE: casa di civile abitazione con corte e terreni circostanti. L'abitazione si sviluppa al piano terra e al piano primo, vi è legnaia al piano terra con soprastante bagno e una porzione adibita a locale di sgombero sia al piano terra che al piano primo, che presenta evidenti problemi strutturali e il crollo parziale della copertura. Fanno parte del compendio anche un pozzo in pietra e diversi terreni, alcuni attorno all'abitazione. Per ogni migliore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU Arch. Marina Bernardi datata 13/03/2026, agli atti.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

DATI CATASTALI: I beni sono così censiti

al Catasto Fabbricati del Comune di Bistagno (AL):

- foglio 9, particella 739, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 152 mq, rendita 229,31€;

al Catasto Terreni del Comune di Bistagno (AL):

- foglio 5, particella 151, bosco ceduo di classe 1, consistenza 11 are, 10 centiare, Reddito Dominicale 1,15€ e Reddito Agrario 0,23€;
- foglio 5, particella 163, seminativo di classe 3, consistenza 31 are, Reddito Dominicale 15,21€ e reddito Agrario 14,41€;
- foglio 9, particella 10, bosco ceduo di classe 1, consistenza 01 ettari, 15 are, 37 centiare, Reddito Dominicale 11,92€ e Reddito Agrario 2,38€;

- foglio 9, particella 11, seminativo di classe 4, consistenza 17 are, 20 centiare, Reddito Dominicale 4,44€ e Reddito Agrario 3,55€;
- foglio 9, particella 12, vigneto di classe 3, consistenza 01 ettari, 13 are, 60 centiare, Reddito Dominicale 111,47€ e Reddito Agrario 96,80€;
- foglio 9, particella 14, seminativo di classe 3, consistenza 30 are, 50 centiare, Reddito Dominicale 14,96€ e Reddito Agrario 14,18€;
- foglio 5, particella 391, seminativo di classe 3, consistenza 4 are, 90 centiare, Reddito Dominicale 2,40€ e Reddito Agrario 2,28€.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: non si dichiara la conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una parte del fabbricato risulta parzialmente diruta (locale di sgombero al piano terra) e locale di sgombero ex fienile al piano primo. Regolarizzabili secondo quanto indicato in CTU. (CTU pag. 4-5).

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato: non si dichiara la conformità edilizia. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non essendo presenti Pratiche Edilizie, tenuto conto che trattasi di immobile ante 01/09/1967, (come dichiarato anche nell'art. 7 dell'Atto di compravendita del 05/10/1987 rep. 57550 Notaio Cassinelli) si fa riferimento al primo impianto catastale - costituzione del 31/07/2009 Pratica n. AL0203447 in atti dal 31/07/2009 - n. 2606.1/2009. Il Crollo Spontaneo (evento naturale) di una porzione della casa dovuto a incuria, vecchiaia o eventi atmosferici, fa si che lo stato di fatto non coincida più con l'ultimo progetto approvato quindi lo Stato Legittimo, ovvero, nel seguente caso, la planimetria catastale. Per quanto sopra, l'immobile non risulta conforme anche dal punto di vista edilizio e occorre regolarizzarne lo stato di fatto con quanto riportato dalle planimetrie catastali. Regolarizzabili come indicato in CTU, (CTU pag.6)

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito ha dichiarato: si dichiara la conformità urbanistica. Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale. In forza della delibera: DGR N.19-5826 DEL 07-05-2007. Zona omogenea: E. Norme tecniche di attuazione: ART. 33 - Aree destinate alle attività agricole (E) ART. 34 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ART. 36 - Prescrizioni geologiche. Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO. Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO. Residua potenzialità edificatoria: SI, max. 50 mq fino al raggiungimento di complessivi 150 mq di Su residenziale. Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI. Note: L'immobile risulta in classe geologica classe IIIa I art.36 NTA. soggetto a Vincolo idrogeologico (LR 45/99) art. 34 NTA . Mentre risulta identificata all'interno del Piano Paesaggistico Regionale PPR Tavola 2 Beni Paesaggistici in Area di cui alla lettera g : I territori coperti da foreste e

da boschi- art. 16 NdA e per i terreni identificati al CT al F.5 m.163 e F. 5 M. 391 risultano in parte, all'interno della Tavola PP5 - rete di connessione paesaggistica- in zona Buffer zone (art.18 NdA). Da PRGC risulta anche che sui terreni identificati al CT al F.9 M. 10-11-12 passa la linea del metanodotto (CTU pag. 7).

PROVENIENZE nel ventennio: In capo a [redacted] e [redacted] forza di atto di compravendita da [redacted], [redacted] e [redacted] trascritto a Conservatoria RR.II di Acqui Terme, in data 26/10/1987, ai nn. [redacted]

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

***

CUSTODE: Avv. Marino Macola, con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, TEL. 0144324241 e-mail: info@studiolegalemacola.it

***

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO IN VENDITA: € 42.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 31.500,00).

FISSA

Per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **10 FEBBRAIO 2027 ore 17:00** presso lo studio dell'Avv. Marino Macola in Acqui Terme, Via Carducci n. 42;

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Marino Macola in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello Studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 12:30 e dalle ore 15:00 alle 19:00, tranne nel periodo dal 24 dicembre 2026 al 8 gennaio 2027, in cui lo Studio sarà chiuso.

.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500;

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo Studio del delegato avv. Marino Macola., in Acqui Terme, Via Carducci n. 42.

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.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: "Tribunale di Alessandria es. imm. 189/2025"** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno; Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

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

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 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.

7) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 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.***

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

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

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello 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.

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.tribunale.alessandria.it – www.astalegale.net – ww.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Marino Macola con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, al seguente numero telefonico 0144324241. Si precisa che lo Studio sarà chiuso nel periodo dal 24 dicembre 2026 al 8 gennaio 2027.

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

Acqui Terme, lì 15/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marino Macola

