G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 134/2024 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 15/07/2024 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. 134/2024 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 UNO

Immobili siti in Comune di Momperone (AL), Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima snc

DESCRIZIONE IMMOBILI

- Il lotto è composto complesso immobiliare strutturato in due fabbricati residenziali plurifamiliari il quale si sviluppa su tre piani complessivi di cui 2 fuori terra e 1 interrato. I fabbricati insistono su un'area di pertinenza comune recintata, in parte sistemata a verde e in parte a posteggio. L'accesso all'area e ai fabbricati avviene mediante due cancelli carrai posti sulla via pubblica, dai quali si accede alle aree comuni di pertinenza dei fabbricati, e da un accesso carraio dal quale si accede direttamente alla rampa che conduce all'autorimessa posta al piano interrato di uno dei due fabbricati facenti parte del complesso. Completano il lotto alcuni terreni di pertinenza del complesso immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 6, particella 329, subalterno 1, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T-1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 106 mq, rendita € 271,14;
- foglio 6, particella 329, subalterno 2, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T-1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 99 mq, rendita € 271,14;
- foglio 6, particella 329, subalterno 3, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 189,80;
- foglio 6, particella 329, subalterno 4, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 189,80;
- foglio 6, particella 329, subalterno 6, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 189,80;
- foglio 6, particella 329, subalterno 7, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1-2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 189,80;
- foglio 6, particella 329, subalterno 8, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1-2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 68 mq, rendita € 162,68;
- foglio 6, particella 329, subalterno 9, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1-2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69 mq, rendita € 162,68;
- foglio 6, particella 329, subalterno 13, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 38,73;
- foglio 6, particella 329, subalterno 14, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq, superficie 25 mq, rendita € 40,28;

- foglio 6, particella 329, subalterno 15, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 44,93;
- foglio 6, particella 329, subalterno 16, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq, superficie 28 mq, rendita € 44,93;
- foglio 6, particella 329, subalterno 17, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq, superficie 28 mq, rendita € 44,93;
- foglio 6, particella 329, subalterno 18, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq, superficie 28 mq, rendita € 44,93;
- foglio 6, particella 329, subalterno 19, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 35,64;
- foglio 6, particella 329, subalterno 20, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, superficie 26 mq, rendita € 35,64;
- foglio 6, particella 329, subalterno 21, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 121 mq, rendita € 244,03;
- foglio 6, particella 329, subalterno 22, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano S1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 102 mq, rendita € 216,91;
- foglio 6, particella 329, subalterno 23, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 49 mq, rendita € 108,46;
- foglio 6, particella 329, subalterno 24, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69 mq, rendita € 162,68;
- foglio 6, particella 329, subalterno 25, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 94 mq, rendita € 216,91;

- foglio 6, particella 329, subalterno 26, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 135,57;
- foglio 6, particella 329, subalterno 27, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 162,68;
- foglio 6, particella 329, subalterno 28, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 1, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 94 mq, rendita € 216,91;
- foglio 6, particella 329, subalterno 29, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, rendita € 216,91;
- foglio 6, particella 329, subalterno 30, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 271,14;
- foglio 6, particella 329, subalterno 31, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano 2, comune Momperone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 138 mq, rendita € 325,37;
- foglio 6, particella 329, subalterno 32, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 33, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 34, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 35, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 36, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;

- foglio 6, particella 329, subalterno 37, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 38, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 39, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 40, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 41, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 42, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 18,59;
- foglio 6, particella 329, subalterno 43, indirizzo Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima, piano T, comune Momperone, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 18,59.

Immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

- sezione censuaria Momperone foglio 6, particella 331, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 1,75, reddito agrario: € 1,09;
- sezione censuaria Momperone foglio 6, particella 334, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 79, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 1,24;
- sezione censuaria Momperone foglio 6, particella 330, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 128, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,59;

- sezione censuaria Momperone foglio 6, particella 301, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2740, reddito dominicale: € 9,91, reddito agrario: € 12,74.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale dei beni immobili identificati al catasto fabbricati in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

a) foglio 6, particella 329, subalterno 1: Nella planimetria catastale si riscontra una lieve traslazione della vetrata a piano terra che affaccia sul portico e l'indicazione errata di "porticato" a piano primo che non esiste. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00. Gli oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stimati dal perito in € 750,00. Occorre altresì volturare i beni in favore della debitrice. Regolarizzabile mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00;

b) foglio 6, particella 329, subalterni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, anche per detti immobili dovrà essere presentata voltura catastale in favore della debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati conteggiati nel mappale 329, subalterno 1;

c) foglio 6, particella 329, subalterno 2: nella planimetria catastale si riscontra una lieve traslazione della vetrata a piano terra che affaccia sul portico e l'indicazione errata di "porticato" a piano primo, sul lato opposto all'ingresso, che non esiste. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica. Gli oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

d) foglio 6, particella 329, subalterno 4: lieve traslazione della finestra del servizio igienico rispetto a quanto rappresentato nella planimetria cata-

stale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

e) foglio 6, particella 329, subalterno 6: lievi difformità nella perimetrazione dell'area esterna di pertinenza della abitazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00.

f) foglio 6, particella 329, subalterno 7: presenza di una finestra nel servizio igienico verso il ballatoio non indicata nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

g) foglio 6, particella 329, subalterno 8: presenza di una finestra nel servizio igienico verso il ballatoio non indicata nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

h) foglio 6, particella 329, subalterno 9: presenza di una finestra nel servizio igienico verso il ballatoio non indicata nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

i) foglio 6, particella 329, subalterno 21: lieve traslazione della portafinestra della camera, la presenza di alcune nicchie non rappresentate e alcuni muri di spessore maggiore rispetto a quanto rappresentato. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in euro € 750,00;

j) foglio 6, particella 329, subalterno 25: piccole difformità nella tramezzatura dei locali, consistenti nell"allineamento della tramezza dell"ingresso sul lato del soggiorno e camera, con la formazione di una porta

tra ingresso e soggiorno stesso e la presenza di una nicchia in una delle due camere da letto. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

k) foglio 6, particella 329, subalterno 26: lievissima traslazione della porta di ingresso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali stimati dal perito in € 750,00;

l) foglio 6, particella 329, subalterno 27: presenza di una porta tra corridoio e ingresso, non indicata nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in euro 750,00;

m) foglio 6, particella 329, subalterno 28: lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare lo spostamento della porta della camera in corrispondenza del disimpegno e non della parete del bagno. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

n) foglio 6, particella 329, subalterno 30: lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare la presenza di una porta tra ingresso e soggiorno. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito in € 750,00;

o) foglio 6, particella 329, subalterno 31: lieve difformità rispetto alla planimetria catastale in corrispondenza del ripostiglio del soppalco, il quale risulta avere forma a L e non rettangolare come indicato nella planimetria. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 750,00;

p) foglio 6, particella 329, subalterno 32: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti

non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1 i cui oneri per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati in € 300,00;

q) foglio 6, particella 329, subalterno 33: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

r) foglio 6, particella 329, subalterno 34: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

s) foglio 6, particella 329, subalterno 35: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

t) foglio 6, particella 329, subalterno 36: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

u) foglio 6, particella 329, subalterno 37: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l''area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

v) foglio 6, particella 329, subalterno 38: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

w) foglio 6, particella 329, subalterno 39: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

x) foglio 6, particella 329, subalterno 40: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

y) foglio 6, particella 329, subalterno 41: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobi-

liare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

z) foglio 6, particella 329, subalterno 42: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

aa) oglio 6, particella 329, subalterno 43: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, l'area destinata a posti auto risulta infatti non pavimentata ma incolta con presenza di vegetazione spontanea. I posti auto non risultano identificati. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Variazione unità immobiliare ad Area Urbana F/1. Oneri per spese tecniche e diritti catastali stimati in € 300,00;

Per quanto attiene ai beni immobili identificati al Catasto Terreni il perito della procedura NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

bb) foglio 6, particella 331: dovrà essere rimossa la campitura in mappa che pare far rilevare che il mappale è totalmente edificato. Regolarizzabili mediante: Presentazione Foglio di osservazione o Tipo mappale Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione in mappa. Oneri per spese tecniche e eventuali diritti catastali stimati in € 500,00. La coltura catastale a frutteto non corrisponde allo stato dei luoghi.Trattasi infatti di sedime di proprietà, antistante il cancello di ingresso all'area di pertinenza del complesso immobiliare. Anche per detto bene si veda il punto sub. b);

cc) foglio 6, particella 334: si veda punto sub. b). La coltura catastale a frutteto non corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi infatti di porzione di area di proprietà occupato dalla pubblica via;

dd) foglio 6, particella 330: si veda punto sub. b). La coltura catastale a seminativo non corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi infatti di porzione di area di proprietà occupato dalla pubblica via;

ee) foglio 6, particella 301: si veda punto sub. b). La coltura catastale a seminativo non corrisponde allo stato dei luoghi. Il terreno è infatti circostante il complesso immobiliare costituito dai due fabbricati residenziali, proteso verso le aree del Golf, ha andamento non pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione spontanea. Sullo stesso, in adiacenza alla via pubblica, insiste un piccolo fabbricato destinato a pesa pubblica, non presente in mappa e, sul lato retrostante il fabbricato principale, un piccolo manufatto in tubi metallici con copertura in ondulina, un tempo presumibilmente destinato al ricovero di animali da cortile che sarà da rimuovere/demolire. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale). Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento del fabbricato a pesa pubblica. Oneri e spese tecniche e diritti catastali stimati in € 2.500,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia dei beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6, mappale 329, sub. 1, 2, 3 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43. Con riferimento ai sub. 1, 2, in fase di sopralluogo il perito ha riscontato una lieve traslazione della vetrata che affaccia sul portico a piano terra rispetto a quanto indicato nelle piante del titolo abilitativo, tuttavia tale difformità non si configura come violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 come modificato dal DL Salva Casa.

Con riferimento al sub. 4 in fase di sopralluogo il perito ha riscontato una lieve traslazione della finestra del servizio igienico rispetto a quanto indicato nella planimetria del titolo abilitativo, tuttavia, tale difformità non si configura come violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 come modificato dal DL Salva Casa.

Con riferimento al sub. 26 in fase di sopralluogo il perito ha riscontato una lieve traslazione della porta di ingresso e di quelle del disimpegno e del bagno rispetto a quanto indicato nella pianta del titolo abilitativo; tuttavia, tali difformi-

tà non si configurano come violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 come modificato dal DL Salva Casa.

Con riferimento al sub. 28 in fase di sopralluogo il perito ha riscontato una lieve traslazione della finestra del soggiorno rispetto a quanto indicato nelle piante del titolo abilitativo, tuttavia, tale difformità non si configura come violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 come modificato dal DL Salva Casa.

Con riferimento al foglio 6, mappale 329, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 il perito ha precisato che le pratiche edilizie reperite agli atti, relative ai fabbricati facenti parte del complesso immobiliare, non riportano indicazioni relative all'area su cui avrebbero dovuto sorgere i posti auto con accesso dedicato; se realizzati cosi come accatastati, gli stessi risulterebbero privi di titolo abilitativo, ma di fatto sono inesistenti quindi, regolarizzata la situazione catastale è possibile ritenere la relativa area urbana regolare dal punto di vista edilizio in quanto area preesistente e verosimilmente non modificata.

Il perito della procedura NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

ff) Foglio 6 mappale 329 sub. 21, sub. 22, sub. 29, sub. 30 e sub. 31: A seguito di accesso agli atti si è appreso che per i due fabbricati sono state rilasciate dal Comune di Momperone i relativi Certificati di Agibilità. In particolare per il fabbricato costituente i subalterni da 1 a 20 è presente il certificato protocollo 2424 del 5/12/2011 che dichiara tali unità agibili a far data dal 29/11/2011. Per il secondo corpo costituito dal sub. 21 al 31 è altresì stato rilasciato il certificato prot. 1003 del 03/06/2013 che dichiara agibili tali unità a far data dal 28/05/2013.Tanto ciò premesso il perito segnala che per quest'ultimo fabbricato è presente solo il permesso di costruire originario e non è stata presentata alcuna variante come ad esempio fatto per il primo immobile. Tale permesso di costruire differisce sia dallo stato dei luoghi ma anche dalle planimetrie catastali che sono state presentate per il rilascio del certificato di agibilità creando quindi una discrepanza tra lo stato autorizzato (quello del PdC n. 2 del 21/10/2009) e quello attestato con il certificato di agibilità

che richiama i subalterni e le relative planimetrie catastali. Rispetto al titolo autorizzativo in particolare si segnalano, oltre a lievi difformità indicate selle singole unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso ad appartamenti del piano seminterrato (sub. 21 e 22) e la realizzazione di soppalchi nelle tre unità al secondo piano (sub. 29, 30 e 31).

Seppure a seguito di confronto col tecnico comunale quest'ultimo abbia segnalato di ritenere l'immobile regolare, il perito ritiene necessario che venga richiesto un Permesso di Costruire a sanatoria al fine di regolarizzare tale discrepanza. In particolare il perito segnala che non è possibile garantire a priori, salvo accertamenti alquanto complessi, la sanabilità dei soppalchi in quanto legata a normative strutturali che potrebbero richiedere addirittura l'adeguamento dell'immobile nel suo insieme, fatto che renderebbe anti economico la loro regolarizzazione a fronte della loro demolizione. Per tale ragione, a titolo prudenziale, il perito non ha dato valore nella stima alle superfici dei soppalchi di tali unità prevendendone la rimozione. Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire a sanatoria. Oneri e spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni/rimozione soppalchi stimati in € 7.500,00;

gg) foglio 6 mappale 329 sub. 23: lieve difformità in corrispondenza del passaggio tra ingresso e soggiorno, ove non è presente la porta indicata nella pianta del titolo abilitativo. Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: lievi modifiche interne rispetto a quanto autorizzato. Oneri Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni stimati in € 3.000,00;

hh) foglio 6 mappale 329 sub. 24: lieve difformità in corrispondenza del passaggio tra ingresso e soggiorno, ove non è presente la porta indicata nella planimetria del titolo abilitativo. Inoltre ingresso e disimpegno come indicati in quest'ultima sono di fatto un unico corridoio. Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: lievi modifiche interne rispetto a quanto autorizzato. Oneri Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni stimati in € 3.000,00;

ii) foglio 6 mappale 329 sub. 25: presenza di una tramezza di divisione tra camera e ingresso con la formazione di un corridoio e la diversa posi-

zione della tramezza tra soggiorno e camera, locali che di fatto sono stati invertiti. Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne rispetto a quanto autorizzato. Oneri per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni stimati in € 3.000,00;

Il perito ha dichiarato la conformità edilizia dei beni immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Momperone al foglio 6 mapp. 331, 334, 330. NON ha dichiarato la conformità edilizia del terreno identificato al foglio 6, mapp. 301 in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità: sul terreno è presente un piccolo fabbricato destinato a pesa pubblica in relazione al quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia ed anche un piccolo manufatto un tempo utilizzato per il ricovero di animali da cortile che andrà rimosso. Regolarizzabili mediante: Demolizione/smontaggio. Descrizione delle opere da sanare: rimozione/demolizione manufatto. Spese per rimozione stimate in € 1.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità di tutti i beni i fabbricati e terreni.

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 Ing. Gian Maria Castellani, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

****

al PREZZO BASE di **€ 292.920,00 (Duecentonovantaduemilanovecentoventi/00)** per il lotto 1 **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 219.690,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **2 marzo 2027, ore 11:00** 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 € 3.000,00;

****

LOTTO TRE

Mulino, magazzini, e terreni siti in Comune di Momperone (AL), Strada Provinciale 108 Momperone-Cecima snc

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il lotto è così composto:

1) fabbricato a due piani fuori terra, un tempo adibito a mulino e locali di servizio, ormai dismesso, salvo un locale ripostiglio con accesso indipendente utilizzato come deposito. In particolare l'edificio è composto da deposito, laboratorio e ripostiglio a piano terra, e un locale di sgombero e ripostiglio al piano primo;
2) fabbricato ad uso agricolo composto da quattro silos con antistante tettoia in struttura metallica. Si segnala che non è stato possibile accertare se i silos sono vuoti e l'eventuale loro contenuto potrebbe dover essere smaltito;
3) fabbricato a due piani fuori terra con destinazione di tutti i locali a magazzino; l'immobile ha accesso al piano terra tramite porta pedonale su ex via Molino oggi mappale 313 di proprietà di altra ditta e tramite due portoni metallici dalla corte privata accessibile tramite il mappale 312 di proprietà della debitrice da cui è accessibile anche il piano primo tramite scaletta metallica e piccolo aggetto. L'unità immobiliare risulta così composta: magazzino al piano terra con accesso indipendente, due ampli locali ad uso magazzino in parti divisi tramite una tramezza metallica removibile e comunicanti col due magazzini al piano primo tramite una piccola scala metallica; il magazzino al piano primo è suddiviso in tre locali comunicanti e un locale con accesso diretto dall'esterno tramite scala metallica dalla corte privata; su tale corte, a ridosso della parete del fabbricato confinante di medesima proprietà (mappale 299), risulta presente una tettoia realizzata in profili metallici di sui si prevede la rimozione in quanto non autorizzata;
4) fabbricato ad un solo piano fuori terra, con tetto a vista, destinato un tempo a ricovero di prodotti agricoli e ad oggi utilizzato come deposito.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portone che insiste sul mappale confinante di medesima proprietà (map. 313);

5) terreno in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto, ricompreso tra la strada principale e la stradina di accesso ai fabbricati stessi;
6) piccolissima porzione di terreno in corrispondenza del crocevia tra la strada principale e la stradina di accesso ai fabbricati facenti parte del lotto;
7) sedime di proprietà destinato a strada di accesso ai vari fabbricati facenti parte del lotto;
8) sedime di proprietà destinato in parte a corte di pertinenza dei vari fabbricati facenti parte del lotto, in parte sedime posto al ciglio della strada sterrata di accesso agli stessi;
9) grande appezzamento di terreno circostante i silos facenti parte del lotto, per la maggior parte coltivato a erba medica, una porzione a frutteto e una parte incolta;
10) piccolo appezzamento di terreno coltivato a erba medica posto al ciglio della strada sterrata che conduce ai fabbricati;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone. Quanto ai terreni, il perito riferisce che pur essendo di fatto liberi gli stessi appaiono lavorati.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 6, particella 23, subalterno 5, indirizzo Via Mulino, piano T-1, comune Momperone, categoria C/3, classe 1, consistenza 70 mq, superficie 197 mq, rendita € 90,38;

- foglio 6, particella 240, indirizzo Via Mulino, piano T, comune Momperone, categoria D/7, rendita € 513,00;

- foglio 5, particella 213, indirizzo Via Mulino, piano T-1, comune Momperone, categoria C/2, classe U, consistenza 190 mq, superficie 222 mq, rendita € 186,44;

- foglio 5, particella 299, indirizzo Via Mulino n. 21, piano T, comune Momperone, categoria C/2, classe U, consistenza 139 mq, superficie 145 mq, rendita € 136,40;

Immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

- sezione censuaria Momperone, foglio 5, particella 313, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1620 mq, reddito dominicale: € 10,88, reddito agrario: € 11,29;
- sezione censuaria Momperone, foglio 5, particella 284, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,26;
- sezione censuaria Momperone, foglio 6, particella 312, qualità INCOLTO STERRATO, superficie catastale 275 mq;
- sezione censuaria Momperone, foglio 6, particella 22, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 297 mq, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,09;
- sezione censuaria Momperone, foglio 6, particella 308, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 4770 mq, reddito dominicale: € 32,03, reddito agrario: € 33,26;
- sezione censuaria Momperone, foglio 6, particella 21, classe U, superficie catastale 180 mq;
- sezione censuaria Momperone, foglio 6, particella 37, classe U, superficie catastale 1480 mq.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità:

a) foglio 6, part. 23 sub. 5: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Si riscontra infatti che il ripostiglio al piano terra è stato modificato e ampliato nel 1991 e che, a seguito di tali opere, la planimetria catastale non è stata aggiornata, pertanto, essa non è conforme allo stato dei luoghi. In particolare, non corrispondono la forma e le dimensioni del ripostiglio, e le bucature perimetrali. Per quanto riguarda gli altri locali, non si riscontrano particolari difformità se non la presenza di alcune nicchie non rappresentate, difformità peraltro di nessuna rilevanza catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento del ripostiglio e corretta rappresentazione grafica (ampliamento sul map. 22). Spese tecniche e diritti catastali stimati in € 1.000,00. Occorre volturare i beni in favore della debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione

delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società. Costi per spese tecniche ed oneri catastali stimati in € 750,00.

b) foglio 6, part. 21, 37, 240, 312, 308, foglio 5, part. 313, 284: Anche per detti immobili dovrà essere presentata voltura catastale in favore della debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società. I costi per spese e diritti sono già stati computati nel mappale 23 sub 5;

c) foglio 5, part. 213: Rispetto alla planimetria catastale si rileva la presenza di una tramezza nel magazzino al piano primo e di una finestra a piano terra non rappresentata in planimetria. Inoltre, è presente una tettoia antistante il fabbricato identificato al mappale confinante 299 che insiste sul sedime di pertinenza dell'unità immobiliare, manufatto non rappresentato nell'elaborato catastale ma che dovrà essere rimossa/demolita. La mappa al catasto terreni non presenta la sagoma corretta e dovrà quindi essere aggiornata in quanto parte del fabbricato pare ricadere sul map. 319 di altra proprietà. A seguito di accesso agli atti presso il Comune risulta preesistente un Tipo Mappale di cui dovrà essere richiesto l'aggiornamento cartografico. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica costo stimato € 1.000,00. Aggiornamento cartografico mappa terreni per inserimento precedenti Tipo Mappale costo stimato € 1.000,00. Oneri Totali stimati dal perito € 2.000,00. Anche per detto immobile dovrà essere presentata voltura catastale in favore della debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società. I costi per spese e diritti sono già stati computati nel mappale 23 sub 5;

d) foglio 5, part. 299: Rispetto alla planimetria catastale è stato riscontrato che la posizione del portone e della finestra accanto risultano invertite. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica i cui costi per spese tecniche e diritti catastali sono stati stimati dal perito in € 1.000,00. Anche per det-

to immobile dovrà essere presentata voltura catastale in favore della debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società. I costi per spese e diritti sono già stati computati nel mappale 23 sub 5;

e) foglio 6, part. 22: l'ampliamento del ripostiglio al piano terra autorizzato con pratica edilizia nel 1991 è di fatto stato realizzato sul mappale 22 con conseguente necessità di presentare aggiornamento catastale a fine lavori. Regolarizzabili mediante: Pratica Pregeo (Tipo Mappale). Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento del map. 23 sub 5 costi stimati dal perito in € 2.000,00. Anche per detto immobile dovrà essere presentata voltura catastale alla debitrice. Regolarizzabili mediante: Voltura catastale. Descrizione delle opere da sanare: Voltura a seguito di messa in liquidazione della società. I costi per spese e diritti sono già stati computati nel mappale 23 sub 5.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità in relazione ai presenti beni: foglio 5, mapp. 313, 284 e foglio 6, mapp. 312, mapp. 308, mapp. 21, mapp. 22, mapp. 37.

Il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia dei seguenti beni immobili in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

a) foglio 6, mapp. 23 sub. 5: difformità rispetto alle pratiche edilizie reperite con riferimento al ripostiglio facente parte del corpo di fabbrica che fu oggetto di sistemazione con titolo abilitativo del 1991. In particolare, rispetto alla planimetria di progetto, è presente una finestra sul lato opposto al portone di ingresso e la finestra sull'altra parete risulta in posizione differente. Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA. Descrizione delle opere da sanare: Modifiche ad alcune bucature i cui costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni sono stati stimati in € 2.500,00;

b) foglio 6 mappale 240: presenza di una tettoia antistante i silos, regolarmente accatastata, la quale non pare essere rappresentata né menzionata nel Permesso di Agibilità reperito agli atti e riferito all'immobile. Si presume pertanto che tale manufatto sia da ritenersi rea-

lizzato in assenza di titolo abilitativo e pertanto da demolirsi in quanto non sanabile dal punto di vista della conformità alla normativa vigente in materia di prevenzione sismica. Regolarizzabili mediante: SCIA. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione porzione di fabbricato esistente (tettoia). Costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni, opere di demolizione della tettoia stimati in € 2.000,00;

c) foglio 5 mappale 213: presenza di una tramezza nel magazzino al piano primo e di una finestra a piano terra non rappresentata in planimetria. Inoltre la tettoia realizzata sul sedime di pertinenza del fabbricato risulta priva di titolo abilitativo e andrà rimossa in quanto non conforme alle normative vigenti in materia di prevenzione sismica, quindi non sanabile urbanisticamente. Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA. Descrizione delle opere da sanare: TRAMEZZA A PIANO PRIMO E BUCATURA IN FACCIATA A PIANO TERRA E RIMOZIONE TETTOIA METALLICA. Costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni e costi di rimozione tettoia stimati in € 3.000,00;

d) foglio 5 mappale 299: la documentazione reperibile presso il Comune è risultata molto limitata visto il periodo di realizzazione e gli unici elaborati grafici reperiti rappresentano un capannone di pari misure rispetto a quanto realizzato ma difforme per quanto riguarda le bucature (finestre e porte) e la posizione dei pilastri. Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA Descrizione delle opere da sanare: MODIFICA DELLE BUCATURE, POSIZIONE PILASTRI. Costi per spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni stimati in € 2.000,00;

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità urbanistica relativamente a tutti i beni.

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 Ing. Gian Maria Castellani, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

****

al PREZZO BASE di € **35.970,00** **(Trentacinquemilanovecentosettanta/00)** per il lotto 3 **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 26.977,50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **2 marzo 2027, ore 11:00** 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 € 500,00;

****

DETERMINA

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

1) l'offerta 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.spazioaste.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@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 for-

mulata 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. 134/2024** (coordinate **IBAN IT 80 J 03268 48670 052629105250**) 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 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 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 professio-

nista 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 ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.***

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. 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) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.***

21) 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. 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 leg-

ge 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.rivistaastegiudiziarie.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.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni

potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, li 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)

