Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Giudice Ill.mo Dott. Giuseppe Bersani

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 298/2024

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Domenico Ghio, nato a Novi Ligure (AL) l'11.07.1961, con studio in Novi Ligure (AL), Viale A. Saffi n. 11 - C.F. GHIDNC61L11F965C, p.e.c.: avvghiodomenico@cnfpec.it, mail: info@avvocatoghio.it, con decreto del 22.12.2024 nella procedura di cui in epigrafe nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato costituito da fabbricato di civile abitazione, posto in Alice Bel Colle (AL), Via Saracco n. 19 ed individuato a Catasto Terreni del Comune di Alice Bel Colle, Foglio 5, particella 226 e Catasto Fabbricati Foglio 5, particella 226, graffata 227, vista l'ordinanza del 03.12.2025 con cui è stata disposta la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare n. R.G. 298/2024

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

IN COMUNE DI ALICE BEL COLLE (AL)

Lotto unico: piena proprietà del seguente immobile (fabbricato ed area)

001 - Abitazione di tipo civile e sedime di corte

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] proprietà 1/1, foglio 5, particella 226 (graffata alla particella 227), indirizzo Via Saracco n.19, piano S1-T-1, Comune di Alice Bel Colle (AL), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 212 mq., rendita € 433,82.

Note: Si precisa che l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Alice Bel Colle al Foglio 5 con la particella 226 come *"Ente Urbano di centiare 76"* fa parte a tutti gli effetti della consistenza dell'immobile come sopra censito al Catasto Fabbricati di Alice Bel Colle (AL) al Foglio 5 con la particella 226 (graffata con la particella 227).

L'immobile può così essere descritto e valutato: Abitazione di tipo civile sita in Alice Bel Colle (AL), Via Saracco n°19 (attualmente occupata dal debitore e dai suoi famigliari) sviluppantesi su tre piani e composta:

- Al piano seminterrato da una grande cantina e da un vano scala per l'accesso/recesso ai/dai piani soprastanti.
- Al piano terreno da un grande locale di sgombero, da due disimpegni, da due camere, da un bagno e da un vano scala per l'accesso/recesso al/dal piano seminterrato ed al/dal piano primo.
- Al piano primo da una cucina/soggiorno, da un piccolissimo ripostiglio, da due camere, da un bagno, da un balcone e da un vano scala per l'accesso/recesso ai/dai piani sottostanti.

Completa la consistenza del fabbricato un piccolo sedime di corte completamente recintato e provvisto di accesso carrabile.

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

Mentre il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie e catastali: rispetto alla rappresentazione riportata negli elaborati progettuali presenti agli atti del Comune di Alice Bel Colle si è riscontrato che al piano terreno è stata eliminata la tramezza tra i due locali individuati come *"legnaia"* e che al primo piano (nella parete sud-est, verso la via Saracco) è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio, perciò non si dichiara la conformità edilizia, per la cui regolarizzazione è necessario procedere mediante variazione catastale DOCFA con spesa di circa Euro 1.000,00 e C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Alice Bel Colle): Oneri Totali: **Euro 4.100,00**.

Il valore del suddetto immobile è quantificabile in Euro 46.640,00 da cui, deducendo spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale per Euro 4.100,00, otteniamo un valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, pari ad **Euro 42.540,00 (quarantaduemilacinquecentoquaranta/00).**

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 16/04/2019 ai nn. 172085/25057; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 17/04/2019 ai nn. 1673/173; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; La presente formalità è trascritta anche contro omissis quale debitore non datore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 31/10/2024 al n. 6165 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/11/2024 ai nn. 4960/4140;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: omissis proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Acqui Terme al n.98 Vol.576; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 15/04/1957, al n.1036.

Note:

L'accettazione di eredità da parte di omissis relativa alla Denuncia di Successione in morte di omissis deceduta ad Alice Bel Colle il 15/11/1956 (trascritta il 15/04/1957 e quindi antecedente al ventennio) è stata trascritta in data 11.06.2025 presso la competente Conservatoria come da

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità eseguita presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 11.06.2025 ai numeri 2592/2169.

Titolare/Proprietario: omissis nuda proprietà per 1/1 e omissis usufrutto per 1/1 dal 25/07/2004 al 31/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data14/07/2005, al n.97 Vol.803; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 06/02/2007, ai nn. 692/456.

Note: Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 08/03/2005 Numero di Repertorio 67 Tribunale di Acqui Terme (AL) trascritto il 12/03/2005 ai NN.1416/917 a favore di omissis, contro omissis.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà 1/1 dal 31/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Riunione di usufrutto.

Note: Riunione di Usufrutto in morte di omissis - Voltura n°1978.1/2007 Pratica n.AL0042616 Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali in atti dal 19/02/2007.

Si fa riferimento ed espresso richiamo, per ogni maggior delucidazione alla Relazione Tecnica del 20.02.2025, con i relativi allegati, a cura del CTU Geom. Silvio Prato con studio in Acqui Terme, Via Salvo d'Acquisto n. 124 . Email: silvio.prato@alice.it Pec: silvio.prato@geopec.it CUSTODE: avv. Domenico Ghio, con studio in Novi Ligure (AL), Viale A. Saffi n. 11, Tel 0143-2001, email: info@avvocatoghio.it

al **PREZZO BASE di € 17.947,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 13.460,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **11 MARZO 2027, ore 15.00,** che si terrà presso il proprio studio in Novi Ligure (AL), Viale Saffi n. 11. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data di vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00, preferibilmente previo appuntamento telefonico (tel. 0143-2001);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € **500,00**;

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale mediante l'apposizione di marca dell'importo di € 16,00 dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

delegato Avv. Domenico Ghio, Viale A. Saffi n. 11, Novi Ligure (AL). L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, 1) **il nome del professionista delegato** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; 2) **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 ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
   - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
   - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile** intestato al professionista delegato **Avv. Domenico Ghio – R.G. n. 298/2024 Tribunale di Alessandria** 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 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 (contenenti l'offerta segreta di cui al punto 1) 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 una volta trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, 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

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma.

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

6) Il professionista delegato provvederà 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 sule offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gi atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

7) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, **dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione**. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. 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. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da iscrizione di ipoteca volontaria in forza di mutuo di natura fondiaria, e salvo richiesta di

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

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

8) L'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. "A*ntiriciclaggio*" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 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 cpc.
9) **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata**;
10) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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 – 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.

Avv. DOMENICO GHIO
Patrocinante in Cassazione
Viale A. Saffi, 11
15067 NOVI LIGURE (AL)
Tel.: 0143-2001 – Fax: 0143-323885

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 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà notificato e pubblicato ai sensi di legge, segnatamente sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, co. 1, c.p.c.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp) o sui siti internet: www.asteannunci.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it nonché, a cura del Gruppo Edicom sui siti internet commerciali dalla stessa individuati (casa.it e idealista.it) e, in ogni caso, come indicato nelle Circolari esplicative del Tribunale di Alessandria.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che *"tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg.; devono essere compiute in Cancelleria o davanti Giudice dell'Esecuzione sono eseguite del Professionista Delegato presso il suo Studio*".

Per ulteriori informazioni potrà essere contattato l'avv. Domenico Ghio, professionista delegato alla vendita e custode, telefono: 0143-2001 – mail: info@avvocatoghio.it – pec: avvghiodomenico@cnfpec.it

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.

Novi Ligure, lì 19.11.2026

Il Professionista Delegato-Custode
(Avv. Domenico Ghio)