



G.E. Dott. Elisabetta Bianco

R.G CC . n. 2014/2022

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dr.ssa Paola Barisone, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Elisabetta Bianco data 05 ottobre 2022;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto della vendita endo esecutiva n. 2014/2022 R.G. C.C.,;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

Via Alessandro III n. 22 - Frascaro (AL) - 15010

Descrizione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Frascaro :

Identificativo corpo Immobile: A) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori identificata al foglio 2, particella 67, subalterno 3, indirizzo Via Alessandro III n.12, Comune di Frascaro , categoria A/4, classe U, consistenza 11,5, superficie catastale mq 424, rendita € 457,32.

Il fabbricato oggetto di stima edificato in epoca remota è posto in fregio alla strada pubblica (via Alessandro III) si presenta libero su tre lati con uno spiccato fuori terra di n. 3 piani ed in particolare due piani definiti volumetricamente da solai e volte ed un ulteriore piano di sottotetto contenuto dalla copertura a tre falde.

Il bene si presenta con una ragguardevole superficie lorda ed è composto dai locali di seguito riferiti:

Piano Terreno

cucina di circa mq. 25;

atrio di accesso all'unità direttamente dalla corte di pertinenza di circa mq. 5,00;

n. 2 ampi locali comunicanti utilizzabili a soggiorno complessivamente di circa mq. 64,00;

n.2 ulteriori locali di ripostiglio comunicanti internamente con il resto del piano rispettivamente di circa mq. 18,00 e mq. 34,00;

locale cantina caratterizzato da un varco nella muratura perimetrale lato corte di recente realizzazione per la trasformazione dello stesso spazio in autorimessa.

Piano Primo

n. 4 camere letto rispettivamente di circa mq. 25,00, mq. 11,00, mq. 11,00 e mq. 29,00;

locale di ripostiglio di circa mq. 18,00;

disimpegno di circa mq. 6,00;

-ripostiglio retro vano scala di circa mq. 2,00;

fienile aperto sul fronte sud (su corte interna) con una superficie prossima a mq. 56,00 Piano Secondo sottotetto

locali di sottotetto indicativamente utilizzabili a ripostiglio caratterizzati da altezze prossime a mt. 2,00 all'imposta della copertura e mt. 3,60 in corrispondenza del colmo.

L'unità si completa con un ampia corte di pertinenza (prevalentemente non edificabile) utilizzabile a giardino, ad orto e spazi di sosta veicolare la stessa superficie risulta interamente perimetrata da muratura cieca principalmente realizzata in mattoni pieni.

Sull'area di corte è presente un basso fabbricato accessorio di modeste dimensioni sia in termini di dimensioni utili che di altezza utilizzabile a deposito/legnaia. E' presente altresì sul lotto a ridosso del confine Est una ulteriore costruzione con analoga destinazione d'uso che non risulta censita a livello catastale sebbene la stessa si presenti con vetuste caratteristiche costruttive. Quest'ultima costruzione non essendo rappresentata graficamente nell'estratto di mappa e neppure nelle tavole di P.R.G.I. è da ritenersi illecitamente edificata, dovrà essere presumibilmente abbattuta stante la peculiare destinazione del sedime (Agricola) peraltro ricadente in fascia di inedificabilità lungo il reticolo idrografico.

E' posto al piano: Terreno, Primo e Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: vetusta edificazione non meglio precisabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione dell'intera consistenza immobiliare nel periodo compreso fra il 2002 e il 2004 mai completata. Si evidenzia sinteticamente lo stato di avanzamento dei lavori: totale rifacimento della copertura con posa di legname di tipo lamellare, intradosso in perlinatura lignea, manto il coppi, sostituzione integrale della lattoneria, rimozione di tutte le pavimentazioni esistenti e rimozione degli intonaci interni e degli impianti sottotraccia esistenti, predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia non meglio descrivibili stante il loro stato di avanzamento (ancora in fase di preliminare posa).

Stato di manutenzione generale: esternamente in buone condizioni di conservazione stante il rifacimento degli intonaci esterni. Marginale presenza di umidità capillare ascendente sul fronte Nord (lato strada). Internamente l'unità è stata interessata da consistenti opere di ristrutturazione mai completate, lo stesso bene si dimostra sostanzialmente al grezzo, parte dei solai/volte sono state svuotate dai riempimenti originali ed alleggeriti con materiali di nuova collocazione avente basso peso specifico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

condizioni: **buone**

Note: edificati dagli attuali proprietari in difformità al più recente titolo edilizio autorizzativo

Copertura

tipologia: a falde materiale: orditura principale in legno lamellare a vista completamento in perlinatura verniciata al naturale condizi- oni: buone

Note: sull'estradosso della copertura è presente impianto fotovoltaico con potenza circa 5 kw con sistema di scambio sul posto della produzione di energia eccedente.

Solai

tipologia: archi e/o volte in muratura originari condizioni: da ristrutturare/consolidate (intradossi al grezzo degli intonaci di finitura e/o di eventuale attività di pulitura mezzo sabbiatura).

Note: alcuni solai sono stati riedificati con struttura mista profilati metallici e tavelloni di laterizio.

Strutture verticali

materiale: muratura di mattoni pieni originaria condizioni: esternamente in buone condizione stante le recenti opere di totale intonacatura, internamente al grezzo, necessarie attività di consolidamento puntuale, presenza saltuaria di umidità di risalita

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

In metallo a due ante munite di automazione

Infissi

Note: non esistenti

esterni

Note: non esistenti

Infissi

interni

Pareti esterne rivesti-

materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente

mento: intonaco finito al civile condizioni: buone

Pavim. Esterna

materiale: marciapiede in battuto di cemento condizioni: buone Note: il marciapiede esterno non insisterebbe sul lotto vedasi Vegis

Pavim. Interna

materiale: prevalentemente al rustico
condizioni: inadeguate per
l'abitabilità

Portone di ingresso

Note: non esistente

Rivestimento

materiale: non esistente

Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento:
al rustico condizioni: da sub- ordinare a
consolidamento e completamento delle
finiture

Impianti:

Elettrico

Inesistente salvo le prime
disposizioni di
canalizzazioni in fase di
ristrutturazione mai
completata.

Fognatura

tipologia: mista recapito:
collettore fognario comunale
ispezionabilità : sufficiente
conformità: non reperita
Note: recente rifacimento del
collegamento su disposizi-
one degli attuali proprietari

Gas

alimentazione:
metano solo
predisposizione
all'allacciamento

Idrico

alimentazione: da fonte
naturale presente
nell'ambito del lotto come
da indicazioni ricevute dal
proprietario condizioni: da
verificare

Termico

tipologia: impianto
inesistente solo
predisposizione lo- cale
centrale termica nel
sottotetto peraltro con

consistenza planimetrica
ed ubicazione difforme dal
titolo edilizio rilasciato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde desunte dagli elaborati grafici a corredo della D.I.A. n.21/04 del 09.08.2004 prot. 1415.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale	superf. esterna lorda	349,60	1,00	349,60
Accessori Piano Terreno	superf. esterna lorda	69,92	0,40	27,97
Fienile Piano Primo	superf. esterna lorda	69,92	0,30	20,98
Sottotetti P. Secondo	superf. esterna lorda	174,80	0,40	69,92
		Tot. mq. 664,24		Tot. mq. 468,47

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'U.I.U. non è compresa nel contesto di un complesso condominiale

Confini: da Nord ed in senso orario: strada pubblica via Alessandro III, mappali censiti su altro foglio catastale, mappale 66.

Il Perito non ha dichiarato la conformità catastale come di seguito indicato.

Catasto Terreni: (i) nell'ambito dell'area di corte e più precisamente in fregio al confine est (lato canale irriguo C. Alberto) è presente un basso fabbricato (peraltro non autorizzato a livello urbanistico) che non risulta rappresentato nella mappa del Catasto Terreni (Vegis); (ii) la piccola costruzione retrostante il magazzino- fienile facente parte del sub. 4 non risulta correttamente collocata nell'ambito della corte pertinenziale; (iii) L'ampliamento edificatorio sull'area di corte (peraltro realizzato in difetto di autorizzazione edilizia) a ridosso del deposito/legnaia (sub. 4) non risulta evidenziato nella cartografia del Catasto

Terreni (Vegis)

Catasto Fabbricati: per effetto delle opere di ristrutturazione iniziate dagli attuali proprietari negli anni 2003/ 2004 la distribuzione interna dell'unità principale a tutti i livelli (terreno, primo e sottotetto) si presenta considerevolmente difforme da quanto rappresentato nell'ambito della scheda

planimetrica depositata presso l'Ufficio del Territorio competente. Sono ravvisabili in sito molteplici aperture interne (nelle murature di spina) ed esterne (perimetrali) che presentano difformità di vario genere rispetto alla scheda planimetrica di riferimento. Sono stati altresì realizzati n. 2 piccoli balconcini sul fronte sud (opposto a strada) che non risultano graficamente rappresentati. Difformità regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento dell'ubicazione e consistenza delle costruzioni accessorie presenti sul lotto, successivo inoltro di pratiche DOCFA in funzione del numero di U.I.U. derivate e della loro destinazione d'uso. La spesa tecnica per la regolarizzazione catastale comprensiva dei connessi diritti catastali da versare risulta decurtata al valore finale del bene come indicata nella perizia di valutazione.

Per quanto sopra il Perito Geom. Pier Ugo Ferrari ha dichiarato la non conformità catastale.

Identificativo corpo immobile : B) Magazzino/Legnaia, U.I.U. identificata al foglio 2, particella 67, subalterno 4, indirizzo Via Alessandro III n.12, Comune di Frascaro , categoria C/2, classe U, consistenza 42, superficie catastale mq 77, rendita € 52,06.

L'unità in esame è rappresentata da una costruzione di vetusta edificazione sostanzialmente composta al piano terreno da due locali chiusi su tre lati e totalmente aperti sui restanti coincidente con il fronte Nord aventi ciascuno una superficie prossima a circa mq. 18,00 e mq. 19,00.

I magazzini in esame che non risultano comunicanti fra loro sono confinati orizzontalmente da solai in laterocemento di remota edificazione (già esistenti alla data del rilascio dell'autorizzazione edilizia n.6/1986).

Sull'estradosso del solaio di chiusura del magazzino ubicato più ad Est è presente un angusto spazio unicamente utilizzabile a legnaia stante la modesta altezza utile interna.

Il restante volume ubicato sull'estradosso del solaio di chiusura del restante magazzino risulta utilizzabile a fienile in considerazione delle altezze utili interne che consentono una facile praticabilità.

L'intera costruzione presenta coperture ad unica falda su due distinti livelli altimetrici realizzate con orditura lignea di tipo ordinario e manto di copertura in coppi.

L'edificio è stato costruito nel: vetusta edificazione non meglio precisabile

L'edificio è stato ristrutturato indicativamente nell'anno 1986, in particolare è stata trasformata la copertura del magazzino con maggiore superficie da una conformazione a due falde a quella ad unica falda.

Stato di manutenzione generale: in discrete condizioni di conservazione.

L'Unità è posta al piano: Terreno con spazi di sottotetto al piano superiore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: orditura principale in legno massello manto di copertura in coppi condizioni: buone

Solai

tipologia: latero-cemento condizioni: buone

Strutture verticali portanti di mattoni

materiale: miste prevalentemente in muratura pieni condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Sostanzialmente inesistenti

Infissi interni

non esistenti

Pareti esterne di intonaco di finitura

materiale: muratura portante di mattoni prive

Pavim. Interna

grezza in battuto di cls

Portone di ingresso

non esistente

Impianti:

Elettrico

Sostanzialmente inesistente

Termico

inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	si
Epoca di realizzazione/adeguamento	indefinibile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde desunte dalla scheda planimetrica catastale.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Categoria catastale non trattata

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Principale deposito	superf. esterna lorda	47,05	1,00	47,05
Fienile	superf. esterna lorda	24,34	0,40	9,74
Sottotetto/legnaia	superf. esterna lorda	21,63	0,15	3,24
		Tot. mq. 93,02		Tot. mq. 60,03

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'U.I.U. non è compresa nel contesto di un complesso condominiale. Confini: da Nord ed in senso orario: su due lati con U.I.U. censita al fg. 2 mappale 67 sub. 3 e restanti lati con mappale 66. Il perito nella relazione peritale ha dichiarato la non conformità catastale.

Terreni: La conformazione planimetrica dell'U.I.U. oggetto della presente relazione non risulta a livello planimetrico conforme con l'estratto di mappa (Vegis) in quanto il basso fabbricato contiguo al corpo principale risulta di fatto completamente isolato difforme- mente da quanto graficamente rappresentato.

Catasto Fabbricati: (i) la rappresentazione grafica dell'U.I.U. risulta eseguita con approssimazione in quanto non sono state evidenziate le nicchie ed i pilastri in risalto di fatto esistenti nelle mura- ture perimetrali che delimitano la costruzione; (ii) risulta altresì edificato a ridosso del fronte nord (principale) un ampliamento planimet- rico (peraltro non legittimato a livello urbanistico) non rappresentato graficamente nella scheda planimetrica di riferimento. Regularizzabili contestualmente alla U.I.U. principale del compendio (Sub. 3) mediante presentazione di Tipo Mappale per aggiornamento dell'intero compendio, successivo inoltre di pratica DOCFA dedicata.

La spesa tecnica comprensiva dei connessi diritti catastali risulta compresa nel valore complessivamente determinato per la regolarizzazione dell'intero lotto indicato nella relazione peritale. Per quanto sopra il Perito Geom. Pier Ugo Ferrari ha dichiarato la non conformità catastale.

Il fabbricato allo stato attuale non risulta abitabile in quanto al grezzo ovvero sostanzialmente privo di ogni tipo di finitura interna e impianto tecnologico (fatto salvo l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura). All'interno del fabbricato principale (sub. 3) è presente una modesta quantità di materiali di natura edile oltre a consistenti masserizie di vari genere prevalentemente concentrate al piano terreno.

Come indicato nella relazione del perito, nel locale di deposito – legnaia (sub. 4) sono custodite attrezzature necessarie alla conduzione del giardino di pertinenza.

Il perito precisa altresì che stante l'attuale stato di conservazione non è possibile riconoscere l'esistenza dei requisiti di abitabilità/agibilità in quanto il compendio è stato assoggettato a interventi di radicale ristrutturazione a tutt'oggi consistentemente incompleti ed il titolo abilitativo si dimostra inefficace per decorrenza dei termini concessi.

Servitù attive/passive:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del Geom. Pier Ugo Ferrari del 11.01.2021 ed integrazione del 12.05.2022, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcune risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Consistenza: la superficie complessiva di circa mq 468,47 per l'immobile A e mq 60,03 per l'immobile B.

Conformità edilizia:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi riscontrato in sito e gli elaborati grafici (più recenti) allegati alla

D.I.A. prat. 21/04 del 09.08.2004 sono emerse diverse difformità edificatorie sostanzialmente riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state inoltre constatate alcune modifiche alle aperture esterne finestrate sul fronte Sud (opposto alla strada pubblica).

Risultano altresì edificati in difformità all'ultimo titolo rilasciato (seppure quest'ultimo con efficacia temporale ormai esaurita) n. 2 balconi sul prospetto opposto a strada.

La stesso D.I.A. prevedeva inoltre la costruzione di un porticato in fregio al prospetto cortile che all'attualità non risulta edificato neppure a livello fondale.

Risulta completato il rifacimento integrale della copertura con sovrastante collocazione di impianto fotovoltaico con scambio sul posto per una potenza prossima a 5 KW.

I lavori di rifacimento integrale del manto di copertura e posa della coibentazione termica sull'intero fabbricato principale (sub. 3) potrebbero aver dato luogo ad un innalzamento, seppur contenuto, dell'altezza di imposta della gronda, detta situazione qualora realmente avvenuta risulterebbe riscontrabile a ridosso del confine con il fabbricato contiguo (mappale 66) che si presenta a tutt'oggi secondo una conformazione costruttiva vetusta da ritenersi in origine quasi certamente comune al compendio oggetto di stima.

Il basso fabbricato presente in corrispondenza del confine est del lotto non risulta rappresentato nelle cartografie catastali e neppure negli elaborati urbanistici a corredo dei titoli edilizi rilasciati.

Lo stesso per la ragione suddetta è da ritenersi edificato in difetto di titolo autorizzativo su area peraltro non edificabile di tipo E (a destinazione prettamente agricola) ulteriormente gravata da vincolo idrografico di inedificabilità ai sensi dell'art. 11 punto lettera d, art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione vigente.

Alla luce della natura, delle condizioni strutturali, e dell'intrinseco valore veniale del basso fabbricato (davvero esiguo) oltre che delle problematiche urbanistiche sopra individuate di difficile risoluzione risulta ragionevole ipotizzare la demolizione raso al suolo.

Il fabbricato posto in prossimità del deposito-legnaia (sub. 4) (deposito attrezzi agricoli manuali) in analogia a quello precedentemente trattato risulterebbe anch'esso edificato il difetto di titolo autorizzativo su area a destinazione Agricola.

Considerato le caratteristiche costruttive del basso fabbricato in esame, la natura fortemente condizionante delle normative edilizie vigenti nella fattispecie e la non proporzionalità dei costi da sostenersi per una eventuale regolarizzazione in sanatoria (con residuali dubbi di riuscita) si ritiene più opportuno procedere all'individuazione costi da sostenersi per la demolizione raso al suolo dello stesso da considerarsi) in abbattimento al valore a base d'asta finale. Successivo punto 8.4 (Adeguamenti e correzioni della stima).

Alla luce dell'articolata situazione urbanistica in cui versa il compendio in esame si consiglia l'espletamento di verifiche dirette presso l'Ufficio Tecnico comunale competente a cura per soggetto che si proporrà per l'aggiudicazione in funzione delle specifiche e personali esigenze.

Dati precedenti relativi al solo corpo A)

Il magazzino/legnaia identificato dal sub. 4 si presenta un volume integrativo certamente edificato in difformità all'unico titolo autorizzativo reperito presso l'Ufficio Tecnico comunale ovvero all'Autorizzazione n. 6/1986. Più precisamente in corrispondenza del fronte principale (Nord) della costruzione originaria è presente un ampliamento di recente edificazione sprovvisto di specifico titolo autorizzativo ancora al "grezzo" ovvero privo finiture interne/esterne. Il predetto ampliamento seppur realizzato su area edificabile di tipo B1 non risulta sanabile stante l'indisponibilità di superficie coperta ulteriormente assentibile. Lo stesso ampliamento risulterebbe peraltro edificato in difetto di preliminare progetto di dimensionamento strutturale e della relativa Denuncia presso gli Uffici competenti. Per questo ulteriore ampliamento visto le ragioni sopra esposte risulta imprescindibile la demolizione raso al suolo. I costi da sostenersi per detta attività sono stati espressi dal Perito per la determinazione finale del valore a base d'asta del compendio in esame.

Dati precedenti relativi al solo corpo B)

Conformità urbanistica:**1.1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona:	Il fabbricato residenziale ricade all'interno del perimetro delle aree edificate di tipo B1 (ai sensi degli art. 8, 9 lettera a, art. 10b, art. 16 e 17. L'area di corte ricade per buona parte in area agricola di tipo E (ai sensi dell'art. 8, art.9,art. 10e.
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Deliberazione n. 16 del 16.06.2017
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati
Rapporto di copertura:	Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati
Altezza massima ammessa:	Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati
Volume massimo ammesso:	Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati

Nella relazione peritale il Geom. Pier Ugo Ferrari ha precisato che il fabbricato oggetto di stima alla luce dal P.R.G.I. vigente ricade in fascia di rispetto ai sensi del D.lgs n.42/2004 – art. 142 lettera c (N.T.A. art. 13 punto 5) ed è compreso inoltre nella fascia di inedificabilità lungo il reticolo idrografico (art. 11 punto lettera d, art. 13 punto 5 delle N.T.A vigenti) e che eventuali nuovi interventi edilizi alla luce delle disposizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 10b e comma 2 - 4° capoverso non potranno luogo ad unità immobiliari aggiuntive ma potranno configurarsi esclusivamente come completamento e/o integrazione delle unità abitative esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: il compendio immobiliare risulta occupato dal debitore

* * * * *

al PREZZO BASE di € 37.969,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 28.477,00) E RILANCIO MINIMO € 2.000,00 (PREZZO DA PERIZIA EURO 160.000,00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 MARZO 2026 ore 17,00** che si terrà in modalità telematica presso lo studio del Professionista Delegato in Ovada (AL) Piazza Garibaldi .
Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00 ;

DETERMINA

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

- 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.doauction.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 pub-

blico 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 formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **paola.barisone@odcecalessandria.legalmail.it**;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo com-

ma, 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 N. 2014/2022 R.G. CC (coordinate IBAN IT 46 I 05034 48450 000000003831) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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;
- 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 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, per ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- in caso di deposito di un'offerta negli ultimi 5 minuti successivi alla scadenza, di prorogare di ulteriori 5 minuti, senza limiti con la conseguenza che la gara si chiuderà solo quando siano decorsi 5 minuti dall'ultima offerta senza che siano depositati nuovi rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di co-

loro 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 accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di su-

bentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

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

21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 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 po-

tranno 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, e per quanti altri dati urbanisti, catastali e descrittivi si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal CTU della procedura geom. Enrico Balduzzi del 26.05.2022 e successive integrazioni che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita. 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 libe-

razione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del professionista delegato Dr.ssa Paola Barisone Piazza Garibaldi 5 15076 Ovada (AL) tel. 0143-86770/81225, fax 0143/832294, sul Portale vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.astalegale.net; portale astalegale.net, tramite edicom.idealista.it e casa.it

Alessandria, 06.12.2025

*Il Professionista Delegato
(dr.ssa Paola Barisone)*

