



G.E.: Dott.ssa Elisabetta Bianco

ES. Imm. n. 107/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA BANDO DI VENDITA TELEMATICA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Massimo Diamanti, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 18/03/2025 dal GE Dott.ssa Elisabetta Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 107/2023 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 unico.

In Comune di Alessandria, fabbricati costruiti per esigenze industriali siti Via L. Einaudi N.7/M - Zona Industriale D4, in ottime condizioni di manutenzione.

Il compendio oggetto di vendita si compone di n. 3 capannoni contigui comunicanti con dimensioni lorde pressoché corrispondenti fra loro; di uno spazio contiguo adibito a magazzino/officina, di ulteriore bassa costruzione isolata all'estremità nord-est del lotto censita con la definizione di officina e locali di deposito, di numero cinque aree scoperte (corti) di pertinenza esclusiva, di due piccole aree urbane mantenute a verde piantumato ed infine dell'area di transito veicolare comune a tutti i subalterni individuabile nel map. 1762 sub. 6.

Gli immobili pignorati si presentano comunicanti, per un fronte di circa 19 mt, con un altro capannone contiguo, insistente sul mappale 1009, di proprietà del soggetto esecutato, ma non oggetto del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura.

Nel caso in cui i beni pignorati dovessero essere aggiudicati, la spesa da sostenersi per l'edificazione di muratura di divisione in corrispondenza della linea dividente fra l'U.I.U. 1761/5 ed il contiguo mappale 1009 è pari ad € 20.000,00, importo già detratto dal prezzo base d'asta.

Il tutto risulta così catastalmente censito:

- proprietà di 1/1, foglio 115, particella 1761, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2380,00;
- Proprietà 1/1, foglio 115, particella 1761, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2276,00;
- proprietà 1/1, foglio 115, particella 1761, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7, rendita € 2520,00;
- Proprietà 1/1, foglio 115, particella 1761, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1 (Area Urbana), consistenza mq. 140 ;

- Proprietà 1/1, foglio 115, particella 1761, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1° *, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 202 Sup. Catastale mq. 231 rendita € 396,43;

- Proprietà superficiaria di 1/1 e Comune di Alessandria c.f. 00429440068 proprietà, foglio 115, particella 1762, subalterno 1, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 850,00;

- Proprietà superficiaria quota 1/1, foglio 115, particella 1762, subalterno 2, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

- Proprietà superficiaria quota 1/1, foglio 115, particella 1762, subalterno 3, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria D/7 rendita € 788,00;

- Proprietà superficiaria quota 1/1, foglio 115, particella 1762, subalterno 4, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T, Comune ALESSANDRIA, categoria F/1, consistenza mq. 50

Proprietà superficiaria quota 1/1, foglio 115, particella 1762, subalterno 5, indirizzo via L. Einaudi 7/M, piano T e 1°, Comune ALESSANDRIA, Z.C. 1, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 137 Sup. Catastale mq. 219 rendita € 268,87.

Confini: il Compendio di beni interessato dalla presente relazione di stima risulta da nord ed in senso orario, alle coerenze dei mappali :139, 138, 822, 193,1279,192,1009, 1108, 914, 910, 141,903, 901, 908, 912, 1111.

Conformità catastale catastali

La Ctu agli atti del giudizio esecutivo ha riscontrato delle irregolarità catastali, sia a catasto terreni che a catasto fabbricati, regolarizzabili con un costo di € 3.800,00, importo già detratto dal prezzo base.

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I fabbricati principali ovvero i tre capannoni contigui identificabili a livello censuario al fg. 115 di Alessandria con le U.I.U. : mappale 1761 sub. 1; sub. 2; sub. 3; sub. 5 (parte); e mappale 1762 sub. 1; sub. 2; sub. 3 con le rispettive aree di pertinenza esclusive e l'area comune (B.C.N.C. map. 1762 sub. 6) risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio acquisito individuabile nella S.C.I.A n. 186079 del 21.03.2018.

Non si riconosce invece la conformità urbanistica per la costruzione accessoria isolata censita in parte della U.I.U. mappale 1762 sub. 5 con destinazione: officina, w.c. e locale di deposito a confine con i mappali 822, 193 e 1279 in quanto la stessa non risulta autorizzata da alcuno dei titoli edilizi sopra elencati.

Si precisa che la relativa istanza inoltrata in data 08.07.1999 pratica n. 995014 è stata archiviata per effetto del parere negativo rilasciato da FF.SS. del 28.03.2000 essendo la costruzione insistente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria. Analogo epilogo ha ottenuto l'istanza prodotta in data 02.03.2004 n. D45027; non risultando pertanto percorribile la regolarizzazione in sanatoria ne deriva la necessità di demolizione.

Regolarizzabili mediante: demolizione totale con conservazione della sola muratura perimetrale verso FF.SS. previo ottenimento di adeguato titolo edilizio, si stima per le attività di cui sopra ed il

conferimento alle PP.DD delle macerie un costo comprensivo di spese tecniche, IVA, C.N.G. e diritti in genere stimabile in Euro 13.000,00. Il predetto costo è stato decurtato al valore di stima.

Stato di occupazione.

Gli immobili pignorati sono locati a terzi con contratto di locazione sottoscritto in data 01/06/2017, che scadrà pertanto in data 31/05/2029.

Oltre agli immobili oggetto della presente procedura, il contratto di locazione in questione ha ad oggetto anche la porzione di capannone non pignorata, insistente sul mappale 1009.

La quota parte di canone di locazione annuo imputabile agli immobili pignorati è pari ad € 48.000,00, oltre Iva e rivalutazione.

al PREZZO BASE di € 534.500,00, valore di stima € 950.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 400.875,00).

In caso di gara rilancio minimo € 5.000,00.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **11/03/2026**, ore **15,00**, che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

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 Edicom Servizi Srl), da compilare seguendo le relative istruzioni;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta

consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

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

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: avvmassimodiamanti@cnfpec.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 alla procedura (coordinate IBAN: **IT15/M/03332/48420/000001514407**, intestato **Es. Imm. 107/2023 Avv. Massimo Diamanti**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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

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

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

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

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

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

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

- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di dieci minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo; la gara terminerà quanto dall'ultimo rilancio siano decorsi dieci minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il

professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica 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 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 subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

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

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

24) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato.

Alessandria, lì 26/11/2025

Avv. Massimo Diamanti

