



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Barbara Berello, nominata custode giudiziario con decreto 30/05/2023 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento 30/12/2023 del G.E. Dott. Michele Delli Paoli, vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 121/2023 R.G. Es. Imm., visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

in **COMUNE DI BISTAGNO (AL)**,

CORSO ROMA n. 10-12-14-16

DESCRIZIONE IMMOBILE

intera piena proprietà di **locale commerciale**, già ad uso bar, con cantina, magazzino e locale di deposito e rimessa, come di seguito composto e descritto:

- **CORPO SUB 34** (negozi): locale commerciale di circa 150 mq complessivi con n. 4 vetrine lato strada e duplice ingresso al c.n. 10 (con rampa disabili) e c.n. 14, in discrete condizioni di manutenzione generale, al piano terra di stabile condominiale, composto da ampia sala indivisa comunicante con retro lato cortile con vano caldaia e zona servizi con dupli servizi per disabili e privati, ripostiglio, disimpegno e saletta, a CONFINI: Via Roma, altra proprietà, distacco su cortile, negozio sub. 35;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero; i locali risultano occupati da arredi residui

DATI CATASTALI: l'unità è censita al catasto fabbricati del Comune di Bistagno al Foglio 14, particella N. 431, subalterno 34, indirizzo Corso Roma 14, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 130 mq, superficie totale 150 mq, rendita € 1.483,78;

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la sussistenza di conformità catastale, edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare

- **CORPO SUB 40** (cantina): vano cantina al piano interrato, in condizioni fatiscenti, privo di impianti e con accesso disagevole,

a CONFINI: Via Roma, Via XXV Aprile, altra proprietà, cantina sub. 37;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

DATI CATASTALI: l'unità è censita al catasto fabbricati del Comune di Bistagno al Foglio 14, particella N. 431, subalterno 40, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie totale 19 mq, rendita € 18,44;

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la sussistenza di conformità catastale, edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare

- **CORPO SUB 41 (magazzino)**: vano uso deposito a piano interrato, privo di accesso carraio e di impiantistica, con accesso da cortile comunicante con Via XXV Aprile in angolo con Via Roma, a CONFINI: magazzini sub. 43 e sub. 27, distacco su cortile

STATO DI OCCUPAZIONE: occupata da terzi senza titolo per deposito precario beni mobili

DATI CATASTALI: l'unità è censita al catasto fabbricati del Comune di Bistagno al Foglio 14, particella N. 431, subalterno 41, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, superficie totale 54 mq, rendita € 50,97;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: risulta tamponata la porta di accesso dal corridoio condominiale, l'accesso può avvenire solo attraverso il sub. 27 (compreso nel pignoramento), regolarizzabili mediante: docfa Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni. docfa: € 500,00 Oneri Totali: € 500,00. Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la sussistenza di conformità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare

- **CORPO SUB 27 (autorimessa)**: rimessa composta da due vani adiacenti, ricavati in piano seminterrato vetusto e privo di impiantistica, con recente tramezzatura, comunicante con adiacente locale sub. 41, munito di portoni d'ingresso lato cortile uno basculante e uno ad ante; a CONFINI distacco su cortile, vano scala, magazzino sub. 41.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupata da terzi senza titolo per deposito precario beni mobili

DATI CATASTALI: censito al catasto fabbricati del Comune di Bistagno al Foglio 14, particella N. 431, subalterno 27, indirizzo Corso Roma 2, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, superficie 77 mq, rendita € 189,33;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: Non è riportata la divisione degli spazi interni in due distinte rimesse ricavate dopo la ristrutturazione del 2009. Regolarizzabili mediante: docfa Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni. docfa: € 500,00 Oneri Totali: € 500,00. Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. La tramezzatura realizzata risulta difforme dalla tavola di progetto autorizzata con P.d.C. 24/09 con

tramezza divisoria prolungata, diverso posizionamento di un portone di ingresso e mancato tamponamento passaggio con adiacente magazzino sub. 41. Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni cila in sanatoria: oneri indicati in € 3.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato che risulta la conformità urbanistica dell'unità immobiliare;

PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

Tutti i beni immobili staggiti sopra descritti, censiti al catasto fabbricati al F. 14 N. 431 sub. 27, 34, 40 e 41, sono pervenuti a parte esecutata, attuale intestataria per l'intera e piena proprietà, tramite atto di compravendita del 08/04/2005 rep. 105000 Notaio Eugenio Torello di Nizza M.to, trascritto il 21/04/2005 ai nn 2135/1372, da soggetto che aveva a sua volta ricevuto i 4/8 della piena proprietà dei beni per successione aperta in data 22/02/1999, come da denuncia reg. rep. 88/772 in Acqui Terme trascritta il 10/03/2000 ai nn. 1010/726, seguita dalla trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto 09/06/1999 rep. 62892 Notaio Enrico Mangini Marana Falconi in Acqui Terme, trascritto il 02/07/1999 ai nn. 2880/2114, mentre la restante quota di proprietà di 4/8 era allo stesso dante causa pervenuta con atto di divisione 30/11/1999 rep. 63771 Notaio Enrico Mangini Marana Falconi, trascritto il 14/12/1999 ai nn. 5251/3793.

Risulta per quanto sopra la continuità delle trascrizioni ai fini di cui all'art. 2650 c.c. sino al primo atto di provenienza in capo al dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

Risulta presente la seguente formalità pregiudizievole non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale n. 32/2023 depositata il 22/06/2023 dal Tribunale di Asti trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Acqui Terme in data 09/08/2023 ai nn. 3954/3307.

Per ogni migliore e più ampia descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, si rinvia espressamente al contenuto della perizia di stima 23/08/2023 a firma Geom. Paolo Piccini, che qui si intende richiamata integralmente.

* * *

CUSTODE: Avv. Barbara Berello, con studio in Piazza Filippo Turati n. 5, 15121 Alessandria (AL), Tel +39 338 7687784, e-mail: segreteria@ponzanoberello.com

* * *

Il compendio immobiliare sopra descritto, costituente LOTTO UNICO, viene venduto al **PREZZO BASE di € 25.500,00 - SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 19.125,00)**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, l'udienza del giorno **24 FEBBRAIO 2026** alle **ore 15:00** presso lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Berello in Alessandria, Piazza Filippo Turati n. 5, ove si svolgeranno tutte le attività (tel. 338 7687784, e-mail: segreteria@ponzanoberello.com);

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE

Le offerte segrete dovranno essere presentate con le modalità sotto indicate entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte ossia **entro le ore 12 del giorno 23 FEBBRAIO 2026**;

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: **Gruppo Edicom S.p.A.**

- 1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita sul sito www.garaviruale.it), da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta devono essere 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 una 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) 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 attestati 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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **avvbarbaraberello@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 **"Avv.Berello B. RG 121/2023"** Tribunale di Alessandria alle coordinate IBAN **IT22 R 03332 10400 000000 515341**, SWIFT/BIC PASBITGG, Banca Passadore Filiale di Alessandria, 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 pe-

l'altro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione so-
spendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'u-
dienza 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 aggiudi-
cato 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 indicata o alla casella di posta elettronica certifi-
cata 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 accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini
sopra indicati;

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 automa-
ticamente 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,
nella misura minima sopra indicata;
- 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 € 350.000,00. 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;

- 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 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 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 hanno 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'e-ventuale 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 della 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 imparito 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;

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 D.Lgs. 21/11/2007 n. 231, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, 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) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

22) 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 base 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;

23) 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;

24) 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.;

25) 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 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 ai sensi di legge a cura del

custode giudiziario con spese a carico della procedura nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it; il presente avviso è pubblicato unitamente alla inherente documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>

Per eventuali ulteriori informazioni sarà possibile contattare lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Berello, Piazza Filippo Turati n. 5, 15121 Alessandria (AL), Tel +39 338 7687784, recapito email: segreteria@ponzanoberello.com

Si evidenzia che per partecipazione 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 07/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Berello

