G.E. Dott. Michele Delli Paoli

ES. imm. n. 126/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Michela Bartolini, nominata Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 23/07/2025 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza del G.E. datata 23/07/2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 126/2024 Rg. Es. Imm;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

IN COMUNE DI CASALNOCETO (AL),

STRADA VICINALE DA CINCHIONA A ROSANO

LOTTO 1

Terreno agricolo sito in Comune di Casalnoceto (AL), Strada vicinale da Cinchiona a Rosano, consistente in un unico appezzamento di terreno.

DESCRIZIONE IMMOBILE: terreno agricolo censito al NCT del Comune di Casalnoceto (AL), come segue:

- Foglio 1, mappale 36, terreno seminativo irriguo, classe U, superficie 1 ha, 26 are, deduz. A2, reddito dominicale € 152,92, reddito agrario € 87,85, derivante da frazionamento del 04/04/2025 del mappale unico Fg. 1, part. 29;
- Foglio 1, mappale 38, terreno seminativo irriguo, classe U, deduz. A2, superficie 85 are, reddito dominicale € 103,16, reddito agrario € 59,26, derivante da frazionamento del 04/04/2025 del mappale unico Fg. 1, part. 29.

Attualmente la superficie risulta essere in apparente stato di abbandono in quanto al suo interno è presente vegetazione di nascita spontanea e incolta; sui perimetri confinanti è presente uno steccato formato da travi di legno orizzontali collegati da altret-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tanti pali di legno infissi nel terreno, mentre sul lato costeggiante la via pubblica, oltre allo steccato di cui sopra, è presente un cancello di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto — anche con riferimento alle eventuali irregolarità e ai vincoli riscontrati — si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

LOTTO 2

DESCRIZIONE IMMOBILE: terreno agricolo, sito nel Comune di Casalnoceto (AL), Strada vicinale da Cinchiona a Rosano, censito al NCT del Comune di Casalnoceto (AL), come segue:

- Foglio 1, mappale 37, terreno seminativo irriguo, classe U, superficie 59 are, deduz. A2, reddito dominicale € 71,61, reddito agrario € 41,14, derivante da frazionamento del 04/04/2025 del mappale unico Fg. 1, part. 29;

Attualmente la superficie risulta essere in apparente stato di abbandono in quanto al suo interno è presente vegetazione di nascita spontanea e incolta; sul mappale insiste un manufatto di cemento armato costituto da un basamento di Mt. 9.50 x 8.50 circa e di tre muri aventi altezza di Mt. 2.30 e spessore di Mt. 0.25 disposti a formare una "U", con funzione di "Concimaia".

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la **NON conformità edilizia**.

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito ha dichiarato come: Analizzando il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) n. 15/2024 del 23/09/2024 si evince che i Mapp. 36 – 37 e 38 (Ex Mapp. 29) ricadono totalmente in "Area per attività agricole (E) (ai sensi dell'art. 25 delle N.T.d'A.), inoltre sono gravati a sud da fascia di rispetto della viabilità extraurbana (ai sensi dell'art. 14 delle N.T.d'A.).

Note sulla conformità: A seguito dell'analisi della documentazione su indicata e a seguito del sopralluogo in sito si evince che l'unica costruzione realizzata consiste nella realizzazione della "Concimaia" la quale è realizzata pressappoco nella posizione di progetto ma ruotata di 90° ed inoltre con una porzione di basamento ulteriore, sono stati inoltre realizzati parte dei recinti previsti insistenti sull'intero Ex. Mapp. 29 (at-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tuali Mapp. 36 – 37 – 38) infine è stato realizzato un percorso consistente in riporto di materiale ghiaioso/stabilizzato debitamente livellato al fine di formare dei percorsi carrabili e dei piazzali. Data la fitta vegetazione presente non si è potuto verificare se altre opere eseguite nel sottosuolo come canalizzazione e/o tubazioni con pozzetti siano state realizzate.

Per quanto sopra, il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la **NON conformità urbanistica.**

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto — anche con riferimento alle irregolarità e ai vincoli riscontrati — si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

In particolare, per quanto riguarda le valutazioni in merito alla natura dell'aggiudicatario (avente o non avente i requisiti di imprenditore agricolo) si fa espresso rinvio al paragrafo "Corpo lotto 002" a pag. 10 della relazione del perito stimatore, datata 03/05/2025.

= = =

Custode Giudiziario è la scrivente, avv. Michela Bartolini (tel. 0131/820366, e-mail michela@studiosavarro.it);

LOTTO 1:

al PREZZO BASE di € 40.000,00, come da ordinanza di vendita del G.E.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 30.000,00).**

LOTTO 2:

al PREZZO BASE di € 1.500,00, come da ordinanza di vendita del G.E.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.125,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 10 dicembre 2025, ore 9,30,** che si terrà presso il proprio studio, in Tortona (Al), Corso della Repubblica n. 48.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE:

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio indicati dal Professionista delegato (da lunedì a venerdì, ore 9,00/12,30 – 14,30/18,00), previo appuntamento telefonico (tel. 0131/820366).

FISSA

LOTTO 1:

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 2:

il rilancio minimo nella misura di € 150,00;

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta resa legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del Delegato, avv. Michela Bartolini. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto *a* cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. In particolare, sulla forma del mandato all'avvocato nel caso acquisto per persona da nominare, ex art. 571 cpc, è necessaria la procura speciale notarile, che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione, nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: procedura esecutiva RGE n. 126/2024 Trib. Alessandria, seguito dal nome del**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionista delegato, per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

6) Il 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, ***entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione***. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di bonifico. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato.

7) **l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

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

9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non conside-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rati, 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 relazione di stima a firma dell'esperto geom. Gian Franco Veronese, in data 03/05/2025. 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 a firma dell'esperto geom. Gian Franco Veronese, in data 03/05/2025, 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.

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, previo preavviso, presso il Professionista o sui siti internet: **www.casa.it – www.idealista.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - https://pvp.giustizia.it/pvp/**

= = =

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Michela Bartolini, con studio in Tortona (AL), Corso della Repubblica n. 48, al seguente numero telefonico 0131/820366.

= = =

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Tortona, lì 28 agosto 2025

Il professionista delegato
Avv. Michela Bartolini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009