

**G.E.**

**N. 131/2025 R. G. ES. imm.**

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta avv. Claudia Pipitone, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 27.11.2025 dal G.E. dott.ssa Roberta Brera;  
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 131/2025 R.g. Es. Imm.;  
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO 1: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 2**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Appartamento al piano terra, appartenente al complesso immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7, composto da un locale cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno ed una corte esclusiva.

Il portoncino d'ingresso all'abitazione si apre sul subalterno 1, rivolto verso Via C. Viazzi.

La corte esclusiva è attualmente parzialmente delimitata da un muretto di recinzione a confine con il Sub. 4 verso il lato Ovest, ma non è delimitata verso Sud. A confine con il Sub. 4.

Attualmente, la porzione di corte esclusiva del Sub. 4 a confine con il Sub. 2, con il mappale 65 ed il mappale 1014 è intercluso dal Sub. 2.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 115,10 mq. Circa;

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno ed all'esterno.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01.08.2023 con scadenza 31.07.2027; canone annuo di locazione: euro 3.600,00; Tipologia di contratto 4+4;

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 2, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano T, comune Predosa, Categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie 86 mq., Rendita € 299,55;

**Confini:**

- A Nord: con Sub. 1;

- A Est: con porzione del Mappale 1014;
- A Sud ed a Ovest: con Sub 4;

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito della procedura, nella propria relazione, ha dichiarato di aver riscontrato irregolarità consistenti in una diversa rappresentazione planimetrica, regolarizzabile mediante presentazione di nuova pratica catastale.

Descrizione opere da sanare: Inserimento in mappa delle murature esterne a confine con il corpo scala e a divisione dal Sub. 4

Oneri totali per presentazione nuovo docfa, planimetria e diritti: € 700,00

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Abitazione di tipo civile A/2**

Il perito, nella propria relazione, ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala, muretti di divisione tra la corte esclusiva e la corte del sub. 4. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art. 37;

Descrizione opere da sanare: la costruzione della parete esterna divisoria verso la scala, la modifica della scala e del portico ad uso comune interessano modifiche di parti strutturali.

Costruzione di muretto di divisione tra la corte esclusiva e la corte del Sub. 4, non presente nelle patiche edilizie e nel catastale.

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 1.400,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse)

Oneri relativi all'art. 37 d.p.r. 380/2001: € 2.500,00

Oneri totali: € 3.900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** [c.pipitone@studiolegalegatti.com](mailto:c.pipitone@studiolegalegatti.com).

**LOTTO 1:**

al **PREZZO BASE** di **€ 63.385,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD **€ 47.539,00**)

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 1.000,00**



**LOTTO 2: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 3**



**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Appartamento al piano terra, appartenente al complesso immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7, composto da un locale cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno ed una piccola corte esclusiva.

Il portoncino d'ingresso all'abitazione si apre sul subalterno 1, rivolto verso l'androne.

La piccola corte esclusiva è delimitata da pannelli removibili.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 104,60 mq. Circa;

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015;

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno ed all'esterno.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**



Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione registrato, stipulato in data 01.09.2023 con scadenza 31.08.2027; canone annuo di locazione: euro 4.400,00; Tipologia di contratto 4+4.

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 3, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano T, comune Predosa, Categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie 73 mq., Rendita € 262,10;

**Confini:**

- A Nord, a Est ed a Sud: con Sub. 1;
- Ad Ovest: con Sub 5;

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito della procedura ha dichiarato la conformità catastale

**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Abitazione di tipo civile A/2**

Il perito, nella propria relazione, ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne.

La scala ed il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti.

Diversa posizione della porta di ingresso.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire



Descrizione opere da sanare: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne. La scala ed il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti. Diversa posizione della porta di ingresso.

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 1.400,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse)

Oneri per la presentazione pratica regolarizzazione opere: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica

#### **PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita-a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** c.pipitone@studiolegalegatti.com.

### **LOTTO 2:**

**al PREZZO BASE di € 57.700,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 43.275,00).**

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 1.000,00**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 6**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Appartamento al primo piano, appartenente al complesso immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7, composto da un locale cucina soggiorno, una camera da letto, un bagno e da un terrazzo. L'uso del terrazzo è arretrato rispetto al confine con il mappale 46. Da una scala interna si accede al piano sottotetto non abitabile.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 165,50 mq. Circa;



Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno ed all'esterno.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01.08.2023 con scadenza 31.07.2027; canone annuo di locazione: euro 3.600,00; Tipologia di contratto 4+4. Il contratto di locazione comprende l'uso del Sub. 5 (autorimessa).

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 6, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano 1-2, comune Predosa, Categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie 81 mq., Rendita € 224,66.

**Confini:**

- A Nord: con Via Circonvallazione
- A Est: con Via Viazzi
- A Sud: con Sub. 7 e Sub. 1
- ed a Ovest: con mappale 46

### CONFORMITA' CATASTALE

Il perito della procedura, nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne ed esterne.

Regolarizzabile mediante nuova presentazione Docfa e della planimetria catastale.

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito, nella propria relazione, ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica per la costruzione di nuove pareti interne ed esterne; realizzazione di un bagno nel sottotetto non abitabile. Per le parti comuni, costruzioni di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne.

Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art. 37;

Descrizione opere da sanare: Nelle ultime pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, non sono presenti le pareti esterne divisorie verso l'androne.

La scala ed il portico ad uso comune sono stati autorizzati con progetti differenti.

Rimozione del bagno nel sottotetto e modifica delle pareti interne.

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 1.400,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse).

Oneri relativi all'art. 37 d.p.r. 380/2001 – opere attinenti al Sub. 6: € 2.500,00

Oneri totali: € 3.900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### CONFORMITA' URBANISTICA:

Il perito, nella propria relazione, ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: poiché il sottotetto non è stato considerato nelle volumetrie di calcolo

per le autorizzazioni edilizie, ai fini urbanistici, edilizi e sanitari deve ritenersi non abitabile. Il bagno dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

#### **PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** [c.pipitone@studiolegalegatti.com](mailto:c.pipitone@studiolegalegatti.com).

**LOTTO 3:**

al **PREZZO BASE** di **€ 73.450,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 55.088,00).

RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 1.000,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 7****DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Appartamento al primo piano, appartenente al complesso immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7, composto da un locale cucina soggiorno, una camera da letto, un bagno.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 43,00 mq. Circa;

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno ed all'esterno.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05.07.2025 con scadenza 04.07.2029; canone annuo di locazione: euro 1.200,00; Tipologia di contratto 4+4.

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 7, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano 1, comune Predosa, Categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie 44 mq., Rendita € 187,22;

**Confini:**

- A Nord: con Sub. 6;
- A Est: Via Viazzi;
- A Sud: Sub. 8;
- A Ovest: con Sub 1.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito della procedura, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità catastale.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Il perito della procedura, nella propria relazione, ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità nella costruzione della parte comune: costruzioni di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 1.400,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica

### **PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita-a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.



Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** c.pipitone@studiolegalegatti.com.

**LOTTO 4:**

al **PREZZO BASE** di **€ 32.570,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 24.428,00).

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 500,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB. 8****DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Appartamento al piano terra, appartenente al complesso immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7, composto da un locale camera-soggiorno, un bagno, una cucina ed un ballatoio. Da una scala interna si accede al piano sottotetto non abitabile.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 169,75 mq. Circa;

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune manutenzioni ordinarie all'interno ed all'esterno.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione/adeguamento: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01.08.2023 con scadenza 31.07.2027; canone annuo di locazione: euro 4.200,00; Tipologia di contratto 4+4. Il contratto di locazione comprende l'uso del Sub. 8 (autorimessa).

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 8, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano 1-2, comune Predosa, Categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie 105 mq., Rendita € 224,66;

**Confini:**

- A Nord: con Sub. 7 e Sub. 6;
- A Est: Via Viazzi;
- A Sud ed a Ovest: Sub. 2 e 4.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica per la demolizione e per la costruzione di pareti interne sia al piano primo che nel piano sottotetto. Diversa distribuzione delle destinazioni d'uso dei locali.

Regolarizzabili mediante nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale (Oneri: € 700,00)

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Abitazione di tipo civile A/2

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica per la demolizione e per la costruzione di pareti interne. Rimozione parete antibagno al piano 1. Diversa distribuzione degli ambienti e delle destinazioni d'uso. Diversa realizzazione della scala interna. Realizzazione di un bagno nel sottotetto non abitabile. Costruzioni di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 1.400,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse)

Oneri relativi all'art. 37 d.p.r. 380/2001: € 5.200,00

Oneri totali: € 6.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### **CONFORMITA' URBANISTICA.**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: poiché il sottotetto non è stato considerato nelle volumetrie di calcolo per le autorizzazioni edilizie, ai fini urbanistici, edilizi e sanitari deve ritenersi non abitabile. Il bagno dovrà essere rimosso. La scala interna è stata modificata rispetto all'ultimo atto edilizio depositato.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** [c.pipitone@studiolegalegatti.com](mailto:c.pipitone@studiolegalegatti.com).

**LOTTO 5:**

**al PREZZO BASE di € 85.520,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL**

**75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD  
€ 64.140,00).**

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 1.000,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 6: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 4**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Box auto con ampia area cortiliva annessa, appartenente al compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7.

Sulla corte esclusiva al Sub. 4 grava la servitù di passaggio per l'accesso al box auto identificato al Sub. 5.

Parte della corte esclusiva al Sub. 4, l'area a confine con i mappali 65, 1014 e Sub. 2 è divisa dalla restante porzione dell'area cortiliva mediante una recinzione con muretto non dichiarata nelle autorizzazioni edilizie. Porzione, quindi, non accessibile dalla restante area cortiliva al Sub. 4 ed è attualmente utilizzata e accessibile solo dai locatari del Sub. 2.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 298,00 mq. Circa (box ed area cortiliva);

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

**Riscaldamento:**

Non esiste impianto di riscaldamento.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01.08.2023 con scadenza 31.07.2027; canone annuo di locazione: euro 4.200,00; Tipologia di contratto 4+4. Il contratto di locazione comprende l'uso del Sub. 4 (autorimessa), l'area cortiliva e l'uso dell'appartamento Sub. 8.

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 4, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano T, comune Predosa, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16, Superficie 28 mq., Rendita € 38,84;

**Confini:**

- A Nord: con Sub. 1;
- A Est: con Sub. 5, 3, 1, 2, map. 1014;
- A Sud: map. 65 e 1176;
- A Ovest: con mappale 46;

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica delle murature interne al box e mancanza della rappresentazione del muro di recinzione a confine ed all'interno dell'area cortiliva.

Regolarizzabili mediante: nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Oneri regolarizzazione: € 700,00

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale



**CONFORMITA' EDILIZIA**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: costruzione di muretti di recinzione a confine e all'interno dell'area cortiliva non autorizzati. Ripristino dell'accesso all'area confinata adiacente al mappale 1014 e Sub. 2. Diversa rappresentazione planimetrica della muratura interna al box auto. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e Scia art. 37;

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 365,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse).

Oneri relativi all'art. 37 d.p.r. 380/2001: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.865,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita-a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn.

138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** [c.pipitone@studiolegalegatti.com](mailto:c.pipitone@studiolegalegatti.com).

#### **LOTTO 6:**

al **PREZZO BASE** di **€ 23.680,00**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 17.760,00).**

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 250,00**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 7: COMUNE DI PREDOSA (AL), VIA VIAZZI, N. 7 – SUB 5**

##### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Box auto al piano terra appartenente al compendio immobiliare costituito da cinque unità residenziali e due autorimesse, sito nel Comune di Predosa (AL), in Via Viazzi, n. 7.

Al box si accede attraverso l'area cortiliva di proprietà al Sub. 4.

Il subalterno 1, identificato come bene comune non censibile, è parte integrante dell'intero complesso immobiliare.

Superficie complessiva: 19,00 mq. Circa;

Altezza interna: 2,70 m. circa

Edificio costruito nell'anno 2006;

Edificio ristrutturato nell'anno 2015

L'intero fabbricato è composto da n. due piani fuori terra oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico (anno di realizzazione: 2015). L'impianto necessita di collaudo. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

**Riscaldamento:**

Non esiste impianto di riscaldamento.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori, montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori, montacarichi e carri ponte.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01.08.2023 con scadenza 31.07.2027; canone annuo di locazione: euro 3.600,00; Tipologia di contratto 4+4. Il contratto di locazione comprende l'uso del Sub. 5 e l'uso dell'appartamento Sub. 6.

**DATI CATASTALI:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 6, particella 1096, subalterno 5, indirizzo Via C. Viazzi, n. 7, piano T, comune Predosa, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16, Superficie 18 mq., Rendita € 38,84;

**Confini:**

- A Nord: con Sub. 1;
- A Est: con Sub. 5, 3, 1, 2, map. 1014;
- A Sud: map. 65 e 1176;
- A Ovest: con mappale 46;

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica delle murature interne al box.

Regolarizzabili mediante: nuova presentazione del Docfa e della planimetria catastale

Oneri regolarizzazione: € 700,00

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione planimetrica della muratura interna al box auto. Costruzione di pareti esterne divisorie verso la scala e verso l'androne. Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e cila per le parti interne al Sub. 5;

Oneri per la sanatoria delle parti comuni: € 365,00 (la quota prevista per la sanatoria delle opere comuni è ripartita fra le cinque unità residenziali e le due autorimesse)

Oneri per presentazione cila: € 500,00

Oneri totali: € 865,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il perito nella propria relazione ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: Modifica della scala e del portico ad uso comune.

Regolarizzabile mediante: permesso di costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

**PROVENIENZE NEL VENTENNIO:**

OMISSIS, proprietario/i ante ventennio al 21/01/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Laguzzi, in data 18/03/1967, ai nn. 4609/2186; registrato ad Alessandria, in data 04/04/1967, ai nn. 384; trascritto a C.d.R.I di Alessandria, in data 16/05/1967, ai nn. 2729/2078.

OMISSIS dal 21/01/2005 al 20/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Zunino Guido, in data 21/01/2005, ai nn. 62309/9076; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 11/02/2005, ai nn. 1394/739.

OMISSIS dal 20/12/2006 al 31/12/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 20/12/2006, ai nn. 132350/15937; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 08/01/2007, ai nn. 137/79.

OMISSIS dal 31/12/2008 al 31/12/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO, in data 31/12/2008, ai nn. 138120/19005; trascritto a C.d.R.I. di Alessandria, in data 12/01/2009, ai nn. 201/138.

OMISSIS dal 21/12/2012 al 04/02/2016. In forza di atto- a rogito di Notaio LUCIANO MARIANO in data 31/12/2012, ai nn. 146020.

Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2016 ad oggi. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio TONY SMELIDE, in data 04/02/2016, ai nn. 4052/3313; trascritto a C.D.R.I. di Savona, in data 17/03/2016, ai nn. 1501/1079.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

**CUSTODE:** avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, 58 **TEL:** 0131-253744; **e-mail:** [c.pipitone@studiolegalegatti.com](mailto:c.pipitone@studiolegalegatti.com).

#### LOTTO 7:

**al PREZZO BASE di € 9.265,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 6.949,00).**

**RILANCIO MINIMO NELLA MISURA DI € 150,00**

\*\*\*\*\*

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **27 MARZO 2026, ore 15:00** presso il proprio Studio in **Alessandria, Via Trotti, 58;**

**TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE**

**SEGRETE:** le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Claudia Pipitone in Alessandria Via Trotti, n. 58, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12,30 e dalle ore 15:30 alle ore 18,30 e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9:00 alle ore 12:00

**CUSTODE:** AVV. Claudia Pipitone, con studio in Alessandria, Via Trotti, 58; e-mail: c.pipitone@studiolegalegatti.com; tel.: 0131-253744

**DETERMINA**

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Claudia Pipitone in Alessandria, Via Trotti, n. 58. 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 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 di 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: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 131/2025 R.G. ES. IMM. – TRIBUNALE DI ALESSANDRIA - AVV. CLAUDIA PIPITONE**; 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 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 ***ed 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 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 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.

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 sul Portale delle vendite pubbliche ([HTTPS://portalevenditepubbliche.giustizia.it](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) o sui seguenti siti internet autorizzati: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astearvvisi.it](http://www.astearvvisi.it); [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunalealessandria.giustizia.it](http://www.tribunalealessandria.giustizia.it) e sui siti commerciali: [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ed anche presso il Professionista delegato avv. Claudia Pipitone con studio in Alessandria, Via Trotti, n. 58 al seguente numero telefonico 0131-253744, cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile.

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.

Alessandria, lì 15 dicembre 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudia Pipitone