



G.E. Dott.ssa Roberta Brera ES. Imm. RGE. n. 134/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta avv. Tommaso Villa, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 08.09.2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 134/2025;

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 15010 MORSASCO (AL), Strada Valle Luvia n.5 (21 al c.f.)

NATURA:

casa unifamiliare e terreno agricolo in zona collinare

STATO DI OCCUPAZIONE:

occupato dal debitore e dai suoi familiari

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Morsasco (AL) come segue:

- Foglio 11, particella 84, indirizzo STRADA VALLE LUVIA n. 21, piano T - 1, Comune MORSASCO, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 236 m² Totale: escluse aree scoperte: 227 m², rendita Euro 355,58;
- Foglio 11, particella 275, indirizzo STRADA VALLE LUVIA n. 21, Comune MORSASCO, categoria vigneto, classe 2, superficie 9,50 are, reddito dominicale: Euro 11,78 - reddito agrario: Euro 8,83.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Casa unifamiliare libera su tre lati, composta da due piani fuori terra. Al piano terra sono collocati la zona ingresso ed una piccola cucina, una zona adibita a ripostiglio, una zona originariamente predisposta a portico ma trasformata in

autorimessa, una cantina e una zona ad uso legnaia posta nel sottoscala retrostante all'abitazione. Al piano primo si accede mediante due scale contrapposte; il piano è costituito da una zona soggiorno con terrazzo, da una seconda e più ampia cucina, tre camere, un secondo terrazzo e un bagno. Dalla camera posta più ad est si accede al piano sottotetto, non abitabile.

Sul manto di copertura è installato un impianto fotovoltaico, dotato di inverter, che è di proprietà di terzi ed è concesso all'esecutata in comodato d'uso gratuito. Maggiori informazioni al riguardo sono contenute in perizia e potranno anche essere assunte presso il professionista delegato.

Sul lotto di terreno identificato al C.T. al foglio 11, particella 84, della dimensione di circa 674 mq, sul quale insiste l'immobile, grava una servitù di passaggio a favore del mappale 85.

Sulla mappa catastale è riportato un piccolo fabbricato antistante l'abitazione, fabbricato però non più esistente allo stato attuale.

Il terreno agricolo non risulta piantumato a vigneto. Il soprassuolo risulta colonizzato da specie arboree e arbustive di tipo spontaneo.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Per quanto riguarda la casa unifamiliare l'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità: aggiornamento della planimetria catastale a seguito di cambi la destinazione d'uso, diversa distribuzione interna, modifica delle aperture interne ed esterne. Le opere sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: al piano terra modifica da portico ad autorimessa, modifica della cantina in centrale termica, nuovo vano tecnico e modifica delle murature interne. Al piano primo modifica delle distribuzioni interne con l'indicazione in planimetria di nuove tramezze e la formazione di corridoio, nuove aperture in facciata.

Presentazione Docfa comprensivo di oneri di legge e diritti di segreteria € 1.500,00.

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale.

Quanto al terreno il perito della procedura ha riscontrate le seguenti irregolarità: il terreno non presenta più il vigneto;

La diversa tipologia di coltura è regolarizzabile mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della qualità e classe aggiornamento catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità catastale.

CONFORMITÀ' EDILIZIA:

Il perito della procedura ha riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra: modifica della destinazione d'uso da portico a box auto e modifica delle murature perimetrali dello stesso vano; costruzione vano tecnico all'interno della cantina e trasformazione della cantina in locale caldaia; rispetto alla L.e. 90 non è stata realizzata la finestra sul lato corto del fabbricato lato ripostiglio e non sono stati realizzati i pilastri di sostegno alla terrazza. Sono presenti due piccole finestre all'interno del ripostiglio lato monte, non presenti nella planimetria catastale e nella licenza del 1973. Al piano primo: è stata realizzata una tramezzatura lungo le due camere a formare un corridoio di distribuzione, modifica della destinazione d'uso di una camera in cucina e apertura di una nuova finestra. Rispetto alla L.e. 90 il soggiorno è privo di pilastro centrale e il terrazzo ha dimensioni differenti.

Le opere sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della destinazione d'uso da portico a box auto e modifica delle murature perimetrali dello stesso vano; rappresentazione del vano caldaia all'interno della cantina; rappresentare la chiusura della finestra al piano terra e l'apertura delle finestre lato Nord. Al piano primo la diversa distribuzione degli interni, la modifica della destinazione d'uso della camera adiacente al soggiorno in cucina e apertura di nuova finestra. Rispetto alla L.e. 90 il soggiorno è privo di pilastro centrale. Modifica del terrazzo.

Redazione S.C.I.A. in sanatoria (onorario e oneri di legge): € 3.500,00

Diritti segreteria e bolli: € 182,00

Sanzione: € 1.032,00

Oneri Totali: € 4.714,00

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ' URBANISTICA:

Il perito della procedura ha riscontrate le seguenti irregolarità:

cambio di destinazione d'uso del portico al piano terra in autorimessa e modifica di elementi costruttivi e aperture in prospetto.

Le opere sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso del portico al piano terra in autorimessa e modifica di elementi costruttivi e aperture in prospetto.

Gli oneri per la regolarizzazione sono quelli indicati sub "conformità edilizia"

Per quanto sopra l'esperto non dichiara la conformità urbanistica per quanto riguarda l'unità abitativa, mentre dichiara la conformità urbanistica del terreno agricolo.

PROVENIENZE nel ventennio:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio 11, mapp. 84, A/4, la proprietà per la quota di 1/2 è pervenuta a parte debitrice in forza di successione (devoluta per legge) in morte di: dati dante causa – OMISSIS - deceduto in data 11/08/2020, la dichiarazione di successione è stata registrata in data 20/01/2021, al numero di repertorio 11320/88888 e trascritto il relativo certificato ad Acqui Terme, in data 21/01/2021, ai nn. 225/193 e trascritta altresì accettazione tacita di eredità in data 06/07/2026 ai nn. 3019/2470.

A parte debitrice e ad altro avente causa: dati - OMISSIS- la proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio La Manna Luca, in data 28/09/2005, al repertorio nn. 1534/776, trascritto ad Acqui Terme, in data 04/10/2005, ai nn. 5281/3352.

Dante causa: dati OMISSIS

Al dante causa la proprietà per la quota di 1/2 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Garbarino, in data 15/01/2004, al repertorio nn. 139.755/11.532, registrato ad Acqui Terme, in data 20/01/2004, ai nn. 119/1T., trascritto ad Acqui Terme (AL) il 27/01/2004 ai nn. 397/271

Dante causa: dati OMISSIS

Note: L'atto di vendita in data 15/01/2004 viene stipulato in procedura di separazione personale tra coniugi. La signora OMISSIS cede e trasferisce al sig.

OMISSIS i diritti di comproprietà pari a 1/2 dell'intero dell'immobile sito in Comune di Morsasco località Valle Luvia, identificato al C.F. al Foglio 11, mapp. 84.

Ai danti causa la proprietà è pervenuta per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 23/11/1995, al repertorio nn. 56467/9315 e trascritto ad Acqui Terme, in data 07/12/1995, ai nn. 4808/3935.

Dante causa: dati OMISSIS

Per quanto riguarda il terreno Foglio 11, mapp. 275, la proprietà per la quota di ½ è pervenuta a parte debitrice in forza di successione (devoluta per legge) in morte di: dati dante causa - OMISSIS - deceduto in data 11/08/2020, la dichiarazione di successione è stata registrata in data 20/01/2021, al numero di repertorio 11320/88888 e trascritto il relativo certificato ad Acqui Terme, in data 21/01/2021, ai nn. 225/193 e trascritta altresì accettazione tacita di eredità in data 06/07/2026 ai nn. 3019/2470.

A parte debitrice e ad altro avente causa: dati OMISSIS - la proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio La Manna Luca, in data 28/09/2005, al repertorio nn. 1534/776, trascritto ad Acqui Terme, in data 04/10/2005, ai nn. 5282/3353.

Danti causa: dati OMISSIS

Ai danti causa la proprietà è pervenuta per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Mangini Marana Falconi, in data 23/11/1995, al repertorio nn. 56467/9315 e trascritto ad Acqui Terme, in data 07/12/1995, ai nn. 4808/3935.

Dante causa: dati OMISSIS

**

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto 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. Tommaso Villa, con studio in Alessandria (AL), Via

-5-

Legnano n.27, TEL. 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

**

PREZZO BASE di €uro 155.900,00 (SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD €uro 116.925,00))

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13 gennaio 2027 ore 11,00** che si terrà in modalità telematica con accesso al sito preposto presso lo Studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via Legnano n. 27 Scala A.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica

asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALE.NET S.P.A.

1)l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.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 di 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché

copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedendo (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

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

- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della

Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: **avv.tommasovilla@pec.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 (**Esecuzione Immobiliare R.G.N. 134- 2025 Avv. Villa Tommaso - IBAN: IT85E0538710401000049613743) (Codice BIC BPMOIT22XXX)** in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopraindicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica

per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

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

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopraindicato 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 sopraindicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

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

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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;
- 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 dieci 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 abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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 vendita 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 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.

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 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.***

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 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 la 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 DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui seguenti siti internet www.asteanunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it.



Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Tommaso Villa, con studio in Alessandria (AL), Via Legnano n.27, TEL. 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com



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, li 15.09.2026



Il Professionista Delegato

Avv. Tommaso Villa



