

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

la sottoscritta avv. Stefania Sandri, 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 16/06/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 135/2024;

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

FISSA



LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNO

IN COMUNE DI ACQUI TERME, Strada Cassarogna 163 (pedonale), 165 (carraio)

Ampio locale al piano terreno con annesso bagno e scala di collegamento all'abitazione posta al piano 1°, di fatto destinato a divenire sala ad uso ristorazione con ampliamento realizzato limitatamente alla struttura al rustico a cornice dell'esistente collegando i vari fabbricati accessori del piano terreno. I locali originari presentano pavimentazione in cotto, serramenti in legno e bagno con rivestimenti in ceramica; in buone condizioni manutentive. Risultano di difficile utilizzo allo stato attuale in quanto in affaccio su tutti i lati a locali incompleti. Impianto di riscaldamento originario a gpl. E' presente sul sedime probabile fonte termale, censito al foglio 26, particella 173, subalterno 4, indirizzo via Cassarogna n.115, piano T, comune Acqui Terme (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 115, rendita € € 348,61.

Alloggio in piano primo libero su 4 lati, con accesso indipendente da vano scala di collegamento al piano terreno. L'abitazione è composta di: cucina, soggiorno, 3 camere, 1 bagno, disimpegno e due balconi. Le finiture risultano datate ma ben mantenute pur in presenza di locali vuoti. E' presente pavimentazione in ceramica di vari formati, serramenti in legno con persiane, riscaldamento autonomo con caldaia a gpl e ra-diatori in ghisa, il tetto soprastante presenta manto di copertura in coppi. L'immobile risulta abitabile. Censito foglio 26, particella 173, subalterno 5, indirizzo via Cassarogna n.115, piano 1, comune Acqui Terme (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 123, rendita € € 503,55

Locale originariamente ad uso rimessa pertinenziale del fabbricato abitativo, inglobato dall'ampliamento 2006/2007 non ultimato della sala ristorante ed al momento non utilizzabile come tale. E' presente copertura, muri in laterizio al

rustico e pavimentazione in cemento. Non utilizzabile senza ulteriori interventi di completamento. Censito foglio 26, particella 173, subalterno 6, indirizzo via Cassarogna n.115, piano T, comune Acqui Terme (AL), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € € 50,04

STATO DI OCCUPAZIONE: libero
DATI CATASTALI

censito al foglio 26, particella 173, subalterno 4, indirizzo via Cassarogna n.115, piano T, comune Acqui Terme (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 115, rendita € € 348,61;

Censito foglio 26, particella 173, subalterno 5, indirizzo via Cassarogna n.115, piano 1, comune Acqui Terme (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 123, rendita € € 503,55;

Censito foglio 26, particella 173, subalterno 6, indirizzo via Cassarogna n.115, piano T, comune Acqui Terme (AL), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € € 50,04

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzato parzialmente ampliamento, tutt'ora al rustico, che collega i subalterni 4-5-6 al piano terreno sul sedime del mappale 173.

Regolarizzabili mediante: T.M. per inserimento in mappa e docfa.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento.

T.M. e docfa: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzato parzialmente ampliamento, tutt'ora al rustico, che collega i subalterni 4-5-6 al piano terreno sul sedime del mappale 173.

Regolarizzabili mediante: docfa.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento piano terreno comprendente porzione sub.5 uso magazzino.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzato parzialmente ampliamento, tutt'ora al rustico, che collega i subalterni 4-5-6 al piano terreno sul sedime del mappale 173.

Regolarizzabili mediante: docfa.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento piano terreno comprendente sub.6

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che in merito alla conformità edilizia: In presenza di ristrutturazione non ultimata a seguito del P.d.C. in Variante del 2007 appare certa la necessità della presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento (con eventuali varianti) dell'intervento e per rendere l'immobile completamente agibile.

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito ha dichiarato che l'ampliamento parzialmente realizzato segue il rilascio di recente Permesso di Costruire con Variante negli anni 2006/2007 antecedenti alla variante strutturale al P.R.G. di adeguamento al P.A.I. del 2015.

PROVENIENZE nel ventennio: OMISSIS è divenuta proprietaria, dei beni di cui al lotto uno (mappale 173 sub 4; 173 sub 5 e 173 sub 6, originario mappale n.173 del Foglio 26) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 30/12/1987, ai nn. 21313; trascritto a Acqui Terme, in data 20/01/1988, ai nn. 304/219.

E' trascritto atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme, in data 22/01/2018, ai nn. 170823/24022; trascritto a Acqui Terme, in data 26/01/2018, ai nn. 405/318.

Per una migliore e più ampia descrizione del 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. Stefania Sandri, con studio Alessandria, corso Cavallotti n. 68, TEL. 0131/252526; e-mail: avv.stefaniasandri@libero.it

**

PREZZO BASE LOTTO UNO di € 253.514,07 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 190.135,55).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 3.000,00

LOTTO DUE

IN COMUNE DI ACQUI TERME, Strada Cassarogna 163 (pedonale), 165 (carraio)

Area parzialmente edificabile per complessivi 11.160 mq

foglio 26, particella 453, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 1,65

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: Non risultano edificati fabbricati su di esso, attuale utilizzo non è quello di seminativo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 454, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,72

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: Non risultano edificati fabbricati su di esso, attuale utilizzo non è quello di seminativo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 458, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 4,03, reddito agrario: € 4,03

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: Non risultano edificati fabbricati su di esso, attuale utilizzo non è quello di seminativo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 459, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1210, reddito dominicale: € 6,87, reddito agrario: € 6,25

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 175, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 6,04

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di vigneto

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 461, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 430, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario: € 1,00

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 462, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 630, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,46

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 463, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 740, reddito dominicale: € 2,29, reddito agrario: € 1,72

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 464, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 1960, reddito dominicale: € 6,07, reddito agrario: € 4,56

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non censito il fabbricato uso deposito presente sul mappale 464 del Fg. 26

Regolarizzabili mediante: T.M. e docfa.

Descrizione delle opere da sanare: censimento del fabbricato con presentazione planimetria catastale al momento assente.

T.M. + docfa: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato ad uso deposito e ricovero attrezzature agricole non risulta censito

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si evidenzia come Autorizzazione del 1990 evidensi la temporaneità della costruzione, realizzata in legno ed entro la fascia di rispetto di m 100 dal fiume Bormida.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: Nessuna; si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 466, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,05

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di bosco

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 467, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,06

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di bosco

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 468, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,04

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di bosco

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative

questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 623, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 1,50

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 624, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 1520, reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 3,53

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 977, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 1,60

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 978, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 1,93, reddito agrario: € 1,76

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: attuale utilizzo non è quello di seminativo

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.



CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 469, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 560, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,17

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: si dichiara la conformità catastale; note: sponde boscose del fiume Bormida.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

foglio 26, particella 625, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,09

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: si dichiara la conformità catastale; note: sponde boscose del fiume Bormida.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche edilizie relative questa particella catastale rinvenute presso ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato che: si dichiara la conformità urbanistica

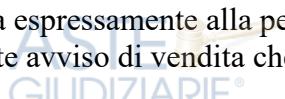
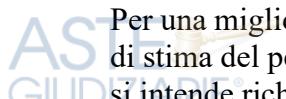


STATO DI OCCUPAZIONE: Libero, Sono presenti attrezzature varie ad uso edile ed agricolo sparse in modo eterogeneo sui vari mappali costituenti il Lotto due.

PROVENIENZE nel ventennio: OMISSIS ha acquistato i beni costituenti il lotto due, con atto di compravendita a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 30/12/1987, ai nn. 21313; trascritto a Acqui Terme, in data 20/01/1988, ai nn. 304/219 e con atto di compravendita a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 30/12/1987, ai nn. 21314; trascritto a Acqui Terme, in data 21/01/1988, ai nn. 326/233.

E' trascritto atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme, in data 22/01/2018, ai nn. 170823/24022; trascritto a Acqui Terme, in data 26/01/2018, ai nn. 405/318.

Per una migliore e più ampia descrizione del 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. Stefania Sandri, con studio Alessandria, corso Cavallotti n. 68, TEL. 0131/252526; e-mail: avv.stefaniasandi@libero.it



**

PREZZO BASE LOTTO DUE di € 138.510,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 103.882,50).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 03 MARZO 2026 ORE 16,30 che si terrà presso lo studio dell'avv. Stefania Sandri in Alessandria, corso Cavallotti n.68;

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:

- 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 ASTALEGAL.NET), 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@giustiziacer.it; con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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: avvstefaniasandri@cnfpec.it;

- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 135/2024 (IBAN:IT63C0569610400000003908X26) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione 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 gradi 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 o sui seguenti siti internet:
www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it
www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it
www.tribunale.alessandria.giustizia.it

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Stefania Sandri con studio in Alessandria, c.so Cavallotti n. 68, al seguente numero telefonico 0131/252526.

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 19 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Sandri

