



Dott. Michele Delli Paoli ES. imm. n. 157/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Gianfranco Foglino, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 30/03/2024 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 157/2023 Rg. Es. Imm.;

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

### **FISSA**

#### **LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

#### **Lotto 1**

Alloggio, un box-auto e una cantina in Comune di Novi Ligure, Via Garibaldi 33.

Alloggio: trattasi di Abitazione di tipo civile [A2]. L'alloggio è posto al piano sesto fuori terra del fabbricato denominato "Condominio Miranda" composto da due scale con relativi ascensori, situato in Novi Ligure, Via Garibaldi 33, è composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, ripostiglio, sala, disimpegno, tre camere, bagno, balcone e veranda; superficie complessiva di circa mq 143,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dagli esecutati a seguito di autorizzazione del G.E.

Censito al Catasto Fabbricati del comune di Novi Ligure al Foglio 31, Particella 75, subalterno 20. Omissis proprietà per 1/2 in regime comunione con Omissis proprietà per 1/2.

La cantina di proprietà posta al piano rialzato, identificata con il 12A, è stata scambiata con il proprietari della cantina 17A, posta in aderenza al box di proprietà successivamente descritto, ed è stato demolito parzialmente il tramezzo divisorio al fine di unire le due unità; si dovrà pertanto ripristinare lo

stato di diritto ed effettuare il rifacimento della porzione di tramezzo demolito; relativi costi già detratti dalla valutazione del bene.

Autorimessa/box auto con accesso dalla corte condominiale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure al Foglio 27, Particella 75, Subalterno 3, indirizzo Via Garibaldi 27, piano T, comune F965, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, rendita € 73,34, superficie mq 22. Il perito nella propria relazione ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'apertura di accesso al box è rappresentata, nella planimetria catastale, di dimensioni inferiori all'esistente; non è necessario procedere alla variazione catastale in quanto, secondo le vigenti normative dell'Agenzia delle Entrate, tale difformità grafica non modifica la consistenza ed il classamento del bene. Per quanto sopra il perito ha dichiarato la conformità catastale.

Abitazione civile A/2 - CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne nell'alloggio regolarizzabili mediante: pratica catastale di variazione per diversa distribuzione interna e divisione. Descrizione delle opere da sanare: per la variazione, secondo le vigenti norme catastali, occorrerà dividere l'alloggio dalla cantina la quale dovrà essere censita con la Cat. C/2. Variazione catastale con oneri catastali e fiscali inclusi: € 800,00. Oneri Totali: € 800,00.

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale.

Abitazione civile A/2 - CONFORMITA' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la pianta dell'alloggio non corrisponde sia allo stato di fatto che alla planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni. Oneri tecnici, sanzione, diritti di segreteria e oneri fiscali: € 2.800,00. Oneri Totali: € 2.800,00. Note: Si precisa che la documentazione grafica relativa al piano rialzato, ove è ubicata la cantina, non è presente nel fascicolo reperito presso il Comune di Novi Ligure mediante accesso agli atti amministrativi. Tuttavia nella scheda descrittiva, relativa alla consistenza dell'edificio, viene riportato tale piano.

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Abitazione civile A/2 - CONFORMITA' URBANISTICA: il perito nella propria relazione ha dichiarato: “*note: nessuna*”.

Per quanto sopra il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

Impianto Termico: centralizzato; alimentazione: metano; rete di distribuzione: colonne montanti; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: normali; conformità: non verificabile; i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche e rilevatori di calore.

Impianto citofonico, conformità: non verificabile.

Impianto elettrico: sottotraccia, conformità: non verificabile.

E' espressamente esclusa la garanzia della conformità degli impianti alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella perizia in atti del Geom. Mariano Ghio in data 18.01.2024. Stato di manutenzione generale: buono. Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, il livello di finitura è buono.

PROVENIENZE nel ventennio. Continuità delle trascrizioni. Il perito nella propria relazione ha dichiarato: “Bene Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) – 15067 Lotto: 001 Corpo: A – Alloggio Continuità delle trascrizioni: SI Corpo: B- Box Continuità delle trascrizioni: SI”.

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. Avv. Gianfranco Foglino, con studio in Alessandria, corso Roma n. 127, tel. 0131.275106 – 333.2758519 e-mail: [gianfranco.foglino@virgilio.it](mailto:gianfranco.foglino@virgilio.it)

### **Lotto 2**

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Comune di Cassano Spinola, Frazione Gavazzana, Via della Libertà n. 13.

Abitazione di tipo civile [A2] con corte interna di superficie di 140 mq – Corpo C - edificio abitativo così composto:- al piano terreno: ingresso, due camere, bagno e scala di collegamento con gli altri piani - al piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno e balcone - al piano secondo: due disimpegni, tre camere, bagno e corridoio - al piano interrato: due cantine. Verso la via della Libertà è presente un cancelletto pedonale ed un muretto con sovrastante rete metallica, presumibilmente arretrato rispetto al confine catastale. Alla corte comune (mapp. 17) è possibile accedervi direttamente tramite una porta dal fabbricato e da un passaggio carrabile. Dalle informazioni assunte in loco dai proprietari confinanti (mapp. 12) e dall'esecutato la part. 17 è accessibile, con diritto di passaggio carraio, dal mapp. 12.

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Cassano Spinola – Sezione Gavazzana - al Foglio 3, Particella 15, Subalterno 5, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1-2-S1, comune M388, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie 259, rendita € 542,28.

Corpo: D – F/2 – rudere/unità collabente Categoria: Omissis proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis proprietà per 1/2 , foglio 3, particella 435, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1, comune M 388, categoria F/2. Derivante da: - variazione territoriale 01/01/1918 proveniente dal Comune di Gavazzana, trasferito al Comune di Cassano Spinola sezione Gavazzana L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Spinola Sez. B Fg. 3 mapp.17, ente urbano di are 1,25, proviene dal Comune di Gavazzana, distinta alla Partita 1 Fg. 3 mapp. 15 di are 1,25 (già are 0,36) comprendente la particella 16 di are 0,40 (con diritto alla corte n. 14 e 17 del Fg. 3) e la particella 14 di are 0,49, nonchè le particelle 15 sub. 1-2-3.

Note: si segnala che: Il Fg. 3 part. 17 del Catasto Terreni è una corte di mq. 140 – Partita 2, posta tra i mapp. 15 e 435; per Partita 2 il Catasto intende: accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, senza intestazioni; nella nota di trascrizione del pignoramento tale particella non è riportata; nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e nel contratto di mutuo si precisa che i mapp. 15 e 435 hanno diritto alla corte comune (mapp. 17).

STATO DI OCCUPAZIONE: Abitazione di tipo civile [A2] e Unità collabente [F/2]: immobili liberi.

Abitazione di tipo civile [A2] - CONFORMITÀ EDILIZIA: Abitazione di tipo civile [A2]. Il perito nella propria relazione ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato effettuato l'accesso agli atti amministrati presso il Comune di Cassano Spinola tuttavia, all'esame visivo, è parere che siano state eseguite opere edilizie in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria previa verifica delle norme igienico sanitarie quali la separazione tra bagno e locale abitativo permanente, la verifica dei rapporti aeroilluminanti e la verifica dall'altezza interna, al piano secondo, ove è stato realizzato il controsoffitto. Descrizione delle opere da sanare: sulla base della planimetria catastale agli atti si è accertato che: - al piano terreno non è presente il tramezzo che separa il bagno con il disimpegno; - al piano primo non è presente il tramezzo che separa la cucina con il bagno; - al piano secondo, nel corpo ad est della scala è stato eseguito un tramezzo, con funzione di corridoio che separa le due camere e realizzato un controsoffitto in cartongesso. Spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria, costi per adeguamenti igienico sanitari e oneri fiscali: € 5.000,00.

Oneri Totali: € 5.000,00.

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia.

Abitazione di tipo civile [A2] - CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha effettuato, presso competente ufficio del Comune di Cassano Spinola, l'accesso agli eventuali atti amministrativi depositati, con esito negativo. Tuttavia, sia all'esame visivo che in base alla documentazione catastale, nella propria perizia ritiene che siano state eseguite opere interne senza autorizzazione edilizia. Descrizione delle opere da sanare: tramezzi interni. Regolarizzazioni catastali spese tecniche – diritti catastali e di segreteria – spese tecniche ed oneri fiscali): € 400,00 Oneri Totali: € 400,00.

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale.

Abitazione di tipo civile [A2] - CONFORMITÀ URBANISTICA:

Note: nessuna.

Per quanto sopra il perito dichiara la conformità urbanistica.

Immobile in condizioni generali sufficienti fatta eccezione per quanto segue.

Si segnala tuttavia, con particolare riferimento ad una porzione della copertura, che sono state riscontrate e localizzate rotture dei travetti lignei e la caduta del manto di copertura in coppi sulla sottostante soletta in tre zone delle falde, come da relazione integrativa in data 07.12.2023 Geom. Mariano Ghio.

Detta zona di copertura versa in pessimo stato conservativo.

Identificativo corpo: D – F/2 - UNITÀ COLLABENTE. sito in frazione: Gavazzana, Via della Libertà 13, proprietà per 1/2 Omissis in regime di comunione dei beni con Omissis proprietà per 1/2 - foglio 3, particella 435, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1, comune M388, categoria F/2  
Derivante da: - variazione territoriale 01/01/1918 proveniente dal Comune di Gavazzana, trasferito al comune di Cassano Spinola sezione Gavazzana. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Spinola Sez. B, Fg. 3 mapp. 435, ente urbano di aree 0,66, proviene dal Comune di Gavazzana distinta alla Partita 1 Fg. 3 mapp. 435 derivante dal mapp. 18. Confini: corte comune mapp. 17, mapp. 412-444-436-13-12.

Per quanto sopra il perito nella sua relazione ha dichiarato la conformità catastale.

Superficie complessiva di circa mq 66,00. E' posto al piano: terreno

STATO DI POSSESSO: Abitazione di tipo civile [A2] e Unità collabente [F/2]: immobili liberi.

Impianto elettrico: SI. Rifatto parzialmente e non completato.

Riscaldamento: SI. Tipologia di impianto: generatore di calore e termosifoni.  
Stato impianto: non verificabile.

E' espressamente esclusa la garanzia della conformità degli impianti alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella perizia in atti del Geom. Mariano Ghio in data 18.01.2024.

PROVENIENZE nel ventennio. Continuità delle trascrizioni. Il perito nella propria relazione ha dichiarato: "Bene: Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) – 15063 Lotto: 002 Corpo: C – Alloggio Continuità delle trascrizioni: SI Corpo: D - F/2 unità collabente Continuità delle trascrizioni: SI."

CUSTODE: avv. Avv. Gianfranco Foglino, con studio in Alessandria, corso Roma n. 127, tel. 0131.275106 – 333.2758519 e-mail: [gianfranco.foglino@virgilio.it](mailto:gianfranco.foglino@virgilio.it)

La suddetta vendita è fissata:

- per il **LOTTO 1** al **PREZZO BASE di €=48.000,00=** come da prezzo ribassato di stima in atti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A **€=36.000,00=**); **in caso di gara: rilancio minimo € 1.000,00;**

- per il **LOTTO 2** al **PREZZO BASE di €=13.000,00=** come da prezzo ribassato di stima in atti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A **€=10.125,00=**); **in caso di gara: rilancio minimo € 150,00;**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **7 NOVEMBRE 2025, ore 10,00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Corso Roma n. 127. TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere presentate presso il proprio studio in Alessandria, Corso Roma n. 127 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: dal lunedì al venerdì 09,00/12,30;

FISSA

il rilancio minimo nelle seguenti misure:

**- € 500,00 per il LOTTO 1;**

**- € 150,00 per i LOTTO 2;**

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. Gianfranco Foglino, in Alessandria, corso Roma n. 127. 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 c.p.c. 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 alla procedura esecutiva n. 157/2023, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato (“E.I. 157/2023 - Tribunale di Alessandria - Avv. Gianfranco Foglino”)**; 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 presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: **www.asteannunci.it** —**www.astalegale.net** — **www.astegiudiziarie.it**— **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** — **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Gianfranco Foglino, con studio in Alessandria, corso Roma n. 127, al seguente numero telefonico 0131.275106.

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, 20 giugno 2025

Il professionista delegato  
avv. Gianfranco Foglino

