



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 168/2025 RGE

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Giada Maria Prati Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. nominata con provvedimento datato 07.02.2026 emesso dal Giudice dell'Esecuzione 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. 168/2025 Rg. Es. Imm.
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO UNICO:

IN COMUNE DI NOVI LIGURE (AL) Vicolo Sauli 5 facente parte del Condominio "Tavernetta"

Piena proprietà di:

alloggio e cantina:

i beni oggetto di procedura, identificati al catasto urbano di Novi Ligure al Foglio 32 particella 268 sub. 12 e 24, risultano essere un alloggio posto al piano 1° ed una cantina al piano interrato.

I beni sono parte di un piccolo condominio del vecchio tessuto storico del centro, sito in Vicolo Sauli, 5.

L'alloggio posizionato al piano primo del Condominio è raggiungibile utilizzando il vano scala condominiale ed il ballatoio di distribuzione al piano primo, posto sul fronte opposto della corte rispetto all'alloggio stesso.

L'ingresso al vano scala ed agli spazi comuni avviene al piano terra direttamente dalla pubblica via. In ingresso si è direttamente nel soggiorno ed attraverso un piccolo corridoio cieco, sul fronte opposto all'affaccio, è possibile entrare nella cucina, nel bagno e nell'unica camera da letto intestata alla proprietà. A far corpo con il bene vi sono i piccoli spazi comuni del piano terra che, come visibile all'allegato C1 e C2 della perizia di stima, risultano essere i vani tecnici dei contatori e gli spazi distributivi.

L'alloggio è censito al N.C.E.U. del Comune di Novi Ligure (AL) Foglio 32, particella 268 sub 12 – vicolo Sauli n. 5- piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,5 (superficie 51 mq.) rendita catastale Euro 155,45 ;

La cantina è censita al N.C.E.U. del Comune di Novi Ligure (AL) Foglio 32, particella 268 sub 24 – vicolo Sauli n. 5 - piano T, cat. C/2 classe 2, consistenza 4 mq. (superficie 5 mq.), rendita catastale Euro 7,02.

Confini:

l'alloggio posto al piano primo ha i seguenti confini:

verso Nord con il sub 11;

verso Ovest con altra proprietà non facente parte del condominio;

verso Est risulta libero sull'esterno;

verso Sud con il Sub 9

al di sotto con il sub 8 ed al di sopra con i sub 13 e 15.

La cantina :

Identificato al n. 7 confina sui due lati con i sub 23 e 30 con il corridoio comune di accesso.

Stato di occupazione: occupato dal proprietario.

Conformità catastale: il perito della procedura ha dichiarato la conformità catastale.

Note: la planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi. (si veda pag. 4 della relazione di stima).

Conformità edilizia: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità edilizia.

Note: lo stato dei luoghi corrisponde nella sostanza alle autorizzazioni rilasciate nel 1990 e 1992 a cui ha fatto seguito l'abitabilità. (si vedano pagg. 7 e 8 della relazione di stima ove il perito riporta i dati e gli estremi delle pratiche edilizie).

Conformità urbanistica: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica (si vedano pagine 8 e 9 della relazione di stima) riportando i seguenti dati:

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Se sì, di che tipo?

Piano regolatore generale

D.G.R n. 48/1721 del 07/01/1991 e successive modifiche - VARIANTE PARZIALE n. 02p/2019
AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE PRIVATO - COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE O RECUPERARE(c)

Titolo III - Capo 3 - Art. 23.A

SI

Si ritiene che la presenza di un'attività di ristorazione posta al piano terra e che vada in estensione

sulla corte, possa influire sulla commerciabilità dell'immobile.
SI

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?
Se sì, quali?

Verificare le condizioni poste da regolamento edilizio in merito all'utilizzo ed all'accesso agli spazi comuni.

Residua potenzialità edificatoria:
Altro:

NO
Trattandosi di edificio in centro storico, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito,

privo di ulteriore potenzialità.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Provenienze nel ventennio:

atto di compravendita a rogito Notaio omissis del 02.06.1999 rep. 4243/1184 trascritto presso la CRRII di Novi Ligure in data 17.06.1999 ai nn. 2751 RG - 2006 RP da omissis per il diritto di piena proprietà.

Per una migliore e più ampia descrizione del bene 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. Giada Maria Prati con studio in 15121 Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89; numero di telefono: 347.9887409 - e-mail: avv.pratigiada@gmail.com - pec: avv.gmprati@pec.it

LOTTO UNICO

al PREZZO BASE di EURO 31.500,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 23.625,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ***l'udienza del giorno MARTEDI' 26 MAGGIO 2026 ORE 15,00*** presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Giada Maria Prati in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere depositate presso lo studio dell'Avv. Giada Maria Prati sito in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89 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 dalle 8,30 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 18,30 ***(previo appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato).***

CUSTODE: Avv. Giada Maria Prati con studio in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89 - numero di telefono.: 347.9887409 e-mail: avv.pratigiada@gmail.com - pec: avv.gmprati@pec.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 500,00** per il lotto unico

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato Avv. Giada Maria Prati in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89. 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 c.p.c. 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 Esecuz. Imm. R.G.N. 168/2025 - Tribunale di Alessandria - Avv. PRATI GIADA** 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:

Euro 150,00 per immobili stimati fino ad Euro 15.000,00; Euro 250,00 per immobili stimati da Euro 15.000,01 a Euro 25.000,00; Euro 500,00 per immobili stimati da Euro 25.000,01 ad Euro 50.000,00; Euro 1.000,00 per immobili stimati da Euro 50.000,01 a Euro 100.000,00; Euro 1.500,00 per immobili stimati da Euro 100.000,01 a Euro 150.000,00; Euro 2.000,00 per immobili stimati da Euro 150.000,01 a Euro 200.000,00; Euro 2.500,00 per immobili stimati da Euro 200.000,01 a Euro 250.000,00; Euro 3.000,00 per immobili stimati da Euro 250.000,01 ad Euro 300.000,00; Euro 3.500,00 per immobili stimati da Euro 300.000,01 a Euro 350.000,00; Euro 5.000,00 per immobili stimati oltre Euro 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 dall'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 ed 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 Immobiliari, 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, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it; www.idealista.it; www.tribunale.alessandria.giustizia.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.casa.it

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giada Maria Prati con studio in Alessandria (AL), Corso Crimea n. 89 al seguente numero telefonico: 347.9887409.

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, 13 Febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giada Maria Prati