

AVV. MARIA ROSANGELA PANERI

Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. PNRMRS83D69A182B



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 188/2021 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA

DELEGATO

La sottoscritta avv. Maria Rosangela Paneri, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Michele Delli Paoli in data 14/02/2024 - 06/02/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 188/2021 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Tenuta agricola composta da fabbricati di abitazione, fabbricati strumentali e terreni agricoli circostanti siti in Comune di Gavi (AL), Via Monterotondo n°2

DESCRIZIONE IMMOBILI

Corpo A1: Terreni agricoli siti in Via Monterotondo in parte coltivati e vigneto ed in parte boschivi.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto terreni del Comune di Gavi come segue:

- foglio 17, particella 204, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 10.160 mq., reddito dominicale: € 4,72, reddito agrario: € 1,57;

- foglio 17, particella 205, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4.890 mq., reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 0,76;
- foglio 17, particella 206, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie catastale 500 mq., reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03,
- foglio 17, particella 207, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 28.040 mq., reddito dominicale: € 13,03, reddito agrario: € 4,34,
- foglio 17, particella 208, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2.400 mq., reddito dominicale: € 17,97, reddito agrario: € 14,25,
- foglio 17, particella 209, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2.410 mq., reddito dominicale: € 18,05, reddito agrario: € 14,31,
- foglio 17, particella 210, subalterno AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 1.520 mq., reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,24,
- foglio 17, particella 210, subalterno AB, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 300 mq., reddito dominicale: € 2,25, reddito agrario: € 1,78,
- foglio 17, particella 211, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 2.330 mq., reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,36,
- foglio 17, particella 212, subalterno AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 7.150 mq., reddito dominicale: € 3,32, reddito agrario: € 1,11,
- foglio 17, particella 212, subalterno AB, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1.500 mq., reddito dominicale: € 11,23, reddito agrario: € 8,91,
- foglio 17, particella 329, subalterno AA, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 3.400 mq., reddito dominicale: € 25,46, reddito agrario: € 20,19;
- foglio 17, particella 329, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2.400 mq., reddito dominicale: € 14,87, reddito agrario: € 13,63,
- foglio 17, particella 343, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2.060 mq., reddito dominicale: € 15,43, reddito agrario: € 12,23,

- foglio 17, particella 344, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1.470 mq., reddito dominicale: € 11,01, reddito agrario: € 8,73,
- foglio 17, particella 345, subalterno AA, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 6.610 mq., reddito dominicale: € 3,07, reddito agrario: € 1,02,
- foglio 17, particella 345, subalterno AB, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 350 mq., reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 2,08,
- foglio 17, particella 346, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2.940 mq., reddito dominicale: € 22,02, reddito agrario: € 17,46,
- foglio 17, particella 349, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 9.970 mq., reddito dominicale: € 74,66, reddito agrario: € 59,21,
- foglio 17, particella 350, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1.440 mq., reddito dominicale: € 10,78, reddito agrario: € 8,55,
- foglio 17, particella 354, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 3.950 mq., reddito dominicale: € 29,58, reddito agrario: € 23,46,
- foglio 17, particella 413, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 1.960 mq., reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 0,51,
- foglio 17, particella 414, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 6.780 mq., reddito dominicale: € 50,77, reddito agrario: € 40,27,
- foglio 17, particella 428, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1.490 mq., reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 8,85,
- foglio 17, particella 444, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 6.990 mq., reddito dominicale: € 52,35, reddito agrario: € 41,52.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, Geom. Silvio Prato, nella perizia di stima allegata al presente avviso di vendita, per quanto riguarda i suddetti beni di cui al corpo A1 ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A2: fabbricato di civile abitazione ubicato al civico n°2 della Via Monterotondo, sviluppantesi su tre piani e composto da: un ingresso/vano scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo, una cucina ed una camera

al piano terreno; da un disimpegno/vano scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano secondo ed al/dal sottostante piano terreno, da due camere e da un piccolo servizio igienico al piano primo; da un disimpegno/vano scala per l'accesso/recesso al sottostante piano primo, da due camere da una cucina al piano secondo; da un piccolissimo locale di sgombero nella soprastante torretta.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobile identificato al Catasto fabbricati del Comune di Gavi come segue:

- foglio 17, particella 347, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 250 mq., rendita € 524,20

Conformità catastale:

il perito, come da relazione peritale allegata, ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) al piano terreno è stata spostata ed ampliata l'apertura che collega la cucina (contraddistinta con il n°1 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2) alla camera (contraddistinta con il n.2 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2) ed è stata realizzata una porta di collegamento con il finitimo fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 476 sub.2 (Corpo A3 del Lotto 1).
- 2) Al piano primo non risulta esistente la finestra lato nord del locale contraddistinto con il numero 3 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2. Sempre al piano primo risulta esistere un piccolo locale ad uso servizio igienico con accesso dal corridoio/vano scala e ricavato stralciandolo dalla consistenza del finitimo fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 476 sub.4 (corpo A5 del Lotto 1). Ancora al piano primo nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 non risulta esistere il balcone sul lato sud, ma si tratta di una dimenticanza fatta all'epoca di compilazione della planimetria catastale, in quanto la tipologia del terrazzo stesso ed il suo

modo di essere escludono che la sua realizzazione sia stata eseguita successivamente alla realizzazione del fabbricato.

- 3) Al piano secondo, il locale indicato come "latrina" nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 di fatto è una cucina e la porta di collegamento alla finitima camera indicata con il n°6 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 è stata spostata ed ampliata. Il terrazzo/torretta rappresentato nella planimetria catastale di fatto è un piccolo locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Variazione catastale DOCFA: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00.

Per le ragioni di cui sopra, il perito non ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) Al piano terreno è stata spostata ed ampliata l'apertura che collega la cucina (contraddistinta con il n°1 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2) alla camera (contraddistinta con il n.2 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2) ed è stata realizzata una porta di collegamento con il finitimo fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 476 sub.2 (Corpo A3 del Lotto 1).
- 2) Al piano primo non risulta esistente la finestra lato nord del locale contraddistinto con il numero 3 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2. Sempre al piano primo risulta esistere un piccolo locale ad uso servizio igienico con accesso dal corridoio/vano scala e ricavato stralciandolo dalla consistenza del finitimo fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 476 sub.4 (corpo A5 del Lotto 1). Ancora al piano primo nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 non risulta esistere il balcone sul lato sud, ma si tratta di una dimenticanza fatta all'epoca di compilazione della planimetria catastale, in quanto la tipologia del terrazzo stesso ed il suo modo di essere escludono che la sua realizzazione sia stata eseguita successivamente alla realizzazione del fabbricato.

- 3) Al piano secondo, il locale indicato come "latrina" nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 di fatto è una cucina e la porta di collegamento alla finitima camera indicata con il n°6 nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 è stata spostata ed ampliata. Il terrazzo/torretta rappresentato nella planimetria catastale di fatto è un piccolo locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex Art.22 comma 1 Lett.A del Testo Unico dell'Edilizia (cumulativa per tutti i fabbricati oggetto della presente procedura).

Sanzione: € 516,00. Diritti di Segreteria: € 75,00. Costo pratica: € 3.000,00
Oneri Totali: € 3.591,00

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A3: fabbricato di civile abitazione ubicato al civico n°2 della Strada Monterotondo, sviluppantesi al piano terreno e composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, due w.c. ed una camera.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobile identificato al Catasto fabbricati del Comune di Gavi come segue:
foglio 17, particella 476, subalterno 2, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie 172 mq., rendita € 361,52

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°3 della perizia, si è riscontrato che nella parete ovest del grande soggiorno è stata ricavata una porta di collegamento con il fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 347 (corpo A2 del Lotto 1). Inoltre non si è riscontrata l'esistenza del piccolo locale adiacente al servizio igienico avente accesso dall'esterno del fabbricato. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Variazione catastale DOCFA: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00.

Per quanto sopra il perito non ha dichiarato la conformità catastale

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°3, si è riscontrato che nella parete ovest del grande soggiorno è stata ricavata una porta di collegamento con il fabbricato catastalmente individuato al Foglio 17 con il mappale 347 (corpo A2 del Lotto 1). Inoltre non si è riscontrata l'esistenza del piccolo locale adiacente al servizio igienico avente accesso dall'esterno del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex Art.22 comma 1 Lett.A del Testo Unico dell'Edilizia (cumulativa per tutti i fabbricati oggetto della presente procedura).

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A4: Box ubicato al civico n°2 della Strada Monterotondo (piano terreno).

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 476, subalterno 3, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie 24 mq., rendita € 38,11.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A5: fabbricato di civile abitazione ubicato al civico n°2 della Strada Monterotondo, sviluppantesi al piano primo e composto da: un soggiorno, un corridoio/disimpegno, una cucina, un piccolissimo w.c. e due camere.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 476, subalterno 4, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, superficie 70 mq., rendita € 258,23.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

CONFORMITA' CATASTALE: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°5, si è riscontrato che esiste solamente un piccolissimo servizio igienico (adiacente al soggiorno), mentre il vano posto ad ovest della cucina è stato fatto scorporato dalla presente unità immobiliare ed annesso (come locale servizio igienico) all'immobile catastalmente censito al Foglio 17 con il mappale 347 (corpo A2 del Lotto 1).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

CONFORMITÀ EDILIZIA: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°5, si è riscontrato che esiste solamente un piccolissimo servizio igienico (adiacente al soggiorno), mentre il vano posto ad ovest della cucina è stato fatto scorporato dalla presente unità immobiliare ed annesso (come locale servizio igienico) all'immobile catastalmente censito al Foglio 17 con il mappale 347 (corpo A2 del Lotto 1).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex Art.22 comma 1 Lett.A del Testo Unico dell'Edilizia (cumulativa per tutti i fabbricati oggetto della presente procedura).

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A6: fabbricato di civile abitazione ubicato al civico n°2 della Strada Monterotondo, sviluppantesi al piano primo e composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, due w.c., due camere, un ripostiglio ed un forno.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 476, subalterno 5, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie 125 mq., rendita € 361,52

CONFORMITA' CATASTALE: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°6, si è riscontrato che nella camera più ad ovest la finestra è stata trasformata in un portone carroia. Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA Descrizione delle opere da sanare: variazione catastale DOCFA: € 800,00 Oneri Totali: € 800,00 Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale

CONFORMITÀ EDILIZIA: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°6, si è riscontrato che nella camera più ad ovest la finestra è stata trasformata in un portone carroia. Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex Art.22 comma 1 Lett.A del Testo Unico dell'Edilizia (cumulativa per tutti i fabbricati oggetto della presente procedura).

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

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A7: fabbricato per attività agricole ubicato al civico n°2 della Strada Monterotondo, sviluppantesi su tre piani (un piano seminterrato e due piani fuori terra) e composto da: un locale magazzino e due pollai al piano primo sottostrada; un porticato, due cantine, un magazzino, un ricovero attrezzi, un ripostiglio, uno spogliatoio ed un w.c. al piano terreno; un fienile al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 476, subalterno 6, indirizzo Via Monterotondo n.2, piano T., comune Gavi, categoria D/10, rendita € 1.924,00.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A8: terreno agricolo sito in Via Monterotondo coltivato a vigneto.

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante. Stato di manutenzione generale: buono. Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava regolarmente coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 352, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 3.520 mq., reddito dominicale: € 26,36, reddito agrario: € 20,91.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A9: Terreno agricolo sito in Via Monterotondo coltivato a vigneto.

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante. Stato di manutenzione generale: buono. Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava regolarmente coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 355, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 5.310 mq., reddito dominicale: € 39,76, reddito agrario: € 31,54.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

CORPO A10: il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza. Stato di manutenzione generale: buono. Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava regolarmente coltivato.

DATI CATASTALI:

- foglio 17, particella 213, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 12.710 mq., reddito dominicale: € 49,23, reddito agrario: € 49,23, Comune Gavi
- foglio 17, particella 474, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3.680 mq., reddito dominicale: € 7,60, reddito agrario: € 8,55

CONFORMITÀ CATASTALE: l'appezzamento di terreno formato dai mappali 213 e 474 del Foglio 17 del Comune di Gavi di fatto è investito a vigneto, mentre catastalmente risulta censito come "seminativo".

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione di Coltura Catastale
Denuncia di Variazione di Coltura Catastale: € 250,00 Oneri Totali: € 250,00.

Per quanto sopra il perito non ha dichiarato la conformità catastale

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito nella propria relazione ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: sussiste vincolo preordinato all'esproprio da parte della Provincia di Alessandria su parte dei seguenti terreni:

- i) terreno agricolo, qualità vigneto identificato al F. 17, mapp. 343, superficie complessiva mq 2.060 superficie da espropriare mq 310, indennità di esproprio euro 3,08, indennità occupazione definitiva euro 954,80, pagamento acconto 80% indennità 763,84;
- ii) Terreno agricolo, qualità vigneto identificato al F. 17, mapp. 352, superficie complessiva mq 3.520,00, superficie da espropriare mq 50, indennità di esproprio euro 3,08, indennità occupazione definitiva euro 154,00, pagamento acconto 80% indennità 887,04.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Silvio Prato, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

al PREZZO BASE di € **1.073.789,00** (Euro unmilionesettantatremilasettecentoottantanove /00) per il lotto 1. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE**

INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 805.341,75).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **10 giugno 2025, ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 5.000.00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., tramite il portale www.garavirtuale.it:

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it) da compilare seguendo le relative istruzioni
- 2) all'offerta siano 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 d'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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'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 pub-

blico 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 richiedente (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 e 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 del 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 pec: **maria.paneri@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 com-

ma, 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 a **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA C/O ES. IMM. N 188/2021** (coordinate **IBAN IT 39 K 03268 48670 052114870260**) 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 sopra indicato 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 sopra indicato attraverso il 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 sopra indicato, 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 sopra indicati;
 - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare 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 online 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 al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio dal 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 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 10 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 parte-

cipanti 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 stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; 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 og-

getto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

21) 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;

22) 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;

23) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

24) 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 even-

tuali 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 D.M. 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 contattando il professionista delegato Avv. Maria Rosangela Paneri, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: maria.paneri@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it - www.asteeavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

(avv. Maria Rosangela Paneri)

Maria R. Paneri