



G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 191/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto avv. Nicolò Cavaliere, 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.ssa Roberta Brera; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 191/2021 Rg. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

**LOTTO 1**

**Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Benedicta n. 139/A**

**DESCRIZIONE IMMOBILI:** il lotto è costituito da appartamento con annessa cantina, facente parte di un condominio di 6 piani fuori terra. L'alloggio è posto al piano primo del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 139/A. L'accesso principale al fabbricato avviene da uno spazio condominiale adibito a parcheggio, raggiungibile dallo stesso viale su cui affaccia il fronte principale del condominio che, come l'intero quartiere, presenta caratteristiche architettoniche tipiche degli anni sessanta. Il condominio si completa con un piccolo spazio comune sul fronte opposto (lato ovest), che dà accesso alla Centrale Termica e ad alcuni locali di pertinenza.

Internamente l'unità è strutturata con un ingresso/corridoio centrale che distribuisce direttamente tutti gli ambienti; la cucina, il soggiorno ed uno studio sono affacciati verso est (lato Viale), mentre le due camere da letto sono rivolte verso ovest (lato cortile interno). Il bagno principale ed il secondo di servizio sono collocati centralmente e affacciano su di un piccolo cavedio interno, mentre ri-

sulta cieco il piccolo ripostiglio che completa l'alloggio. L'appartamento è infine dotato di due terrazzi verso est ed uno verso ovest.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/08/2021 e registrato a Novi Ligure il 12/08/2021 e pertanto anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 26/08/2021. Canone euro 400 mensili. Per la durata di anni 4 +4, con inizio dal 01/08/21, rinnovabile tacitamente.

### DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 10, particella 434, subalterno 5, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135/139, interno 3/A, piano Primo, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 561,65;

**CONFORMITA' CATASTALE:** il perito ha riscontrato irregolarità costituite da minime diverse distribuzioni interne, regolarizzabili mediante procedura catastale a mezzo Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessun intervento da eseguire. Presentazione Docfa: € 600,00. Spese e Bolli catastali: € 150,00 Oneri Total stimati presuntivamente dal perito in euro 750,00.

Il perito segnala che la regolarizzazione catastale potrà avvenire solo a seguito di pratica edilizia in sanatoria, come meglio descritto nell'apposita sezione edilizia. Nella sostanza le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune minime diverse divisioni interne.

**CONFORMITA' EDILIZIA:** il perito ha riscontrato irregolarità costituite da minima differente distribuzione interna, regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Pratica in sanatoria: € 1.200,00. Sanzioni, bolli e spese: € 1.300,00. Oneri Totali stimati presuntivamente dal perito in euro € 2.500,00.

Il perito riferisce che l'immobile risulta nella sostanza corrispondente a quanto descritto dalle planimetrie di progetto, salvo piccole differenze sulla distribuzione interna.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** il perito ha dichiarato la conformità urbanistica riferendo che trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Per una migliore descrizione degli immobili anche in merito alle difformità riscontrate si rimanda alla relazione di stima del perito della procedura, arch. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di € **56.550,00** (euro cinquantaseimilacinquecentocinquanta/00); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 42.412,50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **25 novembre 2025 ore 10.30** 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 presso lo studio del Professionista Delegato;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

**Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Viale Martiri della Benedicta n. 137.**

**DESCRIZIONE IMMOBILI:** gli immobili che costituiscono il lotto 2, sono un'unità commerciale ad uso ristorante posta al piano terra ed un box, più facilmente utilizzabile come magazzino di retro, facenti parte di un condominio di 6 piani fuori terra, risalente a circa la metà degli anni '70.

In particolare, l'unità commerciale è posta al piano terra del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 135. L'accesso principale al fabbricato, così come alle unità commerciali del piano terra, avviene dalla piccola zona antistante il fabbricato adibita a parcheggio riservato.

Il box auto è costituito da un piccolo box posto al piano terra del Condominio sito nel Viale Martiri della Benedicta al civ. 135. L'accesso principale al fabbricato, così come per i locali di servizio del piano terra, avviene dalla piccola zona retrostante il fabbricato.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato da inquilino in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 30/07/2021 e registrato a Novi Ligure il 30/07/2021 e pertanto anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 26/08/2021. Per la durata di 6 anni +6 con inizio dal 01/09/21, rinnovabile tacitamente. Canone euro 900 mensili.

#### DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 10, particella 434, subalterno 1, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/1, classe 4, superficie mq. 209, rendita € 4.252,82;
- foglio 10, particella 434, subalterno 2, indirizzo Viale Martiri della Benedicta, 135, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 35, rendita € 72,30.

**CONFORMITA' CATASTALE:** il perito riferisce che per quanto riguarda l'unità commerciale, alla data della perizia, nella sostanza le planimetrie corrispondevano rispetto alla sagoma del perimetro. Poiché però alla data della perizia internamente erano in corso lavori di ristrutturazione, il perito segnala che la non corrispondenza di quanto rilevato sia derivante dall'attività in essere e che ad ultimazione sarà necessario riallineare quanto modificato con le planimetrie catastali. Per quanto riguarda il box auto il perito ha dichiarato la conformità catastale, riferendo che nella sostanza le planimetrie corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

**CONFORMITA' EDILIZIA:** per quanto riguarda l'unità commerciale il perito riferisce che l'immobile risulta nella sostanza corrispondente per la sola sagoma a quanto descritto dalle planimetrie di progetto. Le opere in corso alla data della perizia stavano definendo una nuova configurazione interna, secondo le necessità dell'attività di ristorazione. Per quanto riguarda il box auto il perito ha dichiarato la conformità edilizia segnalando che l'immobile risulta nella sostanza corrispondente per la sola sagoma a quanto descritto dalle planimetrie di progetto.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** il perito ha dichiarato la conformità urbanistica riferendo che trattandosi di una zona semicentrale della città ormai saturata, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovi interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura

Per una migliore descrizione degli immobili anche in merito alle difformità riscontrate si rimanda alla relazione di stima del perito della procedura, arch. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di € **99.750,00** (euro novantanovemilasettecentocinquanta/00); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 74.812,50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **25 novembre 2025 ore 10.30** 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 presso lo studio del Professionista Delegato;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

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. Nicolò Cavaliere, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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.
- 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 al professionista delegato avv. Nicolò Cavaliero Es. Imm. n. 191/2021 r.g.** 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 accompagna 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;

- 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, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. 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. 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.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) 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 contattando il professionista delegato, avv. Nicolò Cavaliere, cell. +39 3287266773, tel. 0131-1676919 fax 0131-1676911, indirizzo email: nicolo.cavaliere@studiolegalepaneri.it o sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), oltre che sui siti [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 9 luglio 2025



Il Professionista Delegato  
(avv. Nicolò Cavaliere)