



G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 191/2021

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Nicolò Cavaliero, 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 3

Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo

n. 10

DESCRIZIONE IMMOBILI: gli immobili oggetto del lotto 3 sono costituiti da alloggio posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo n. 10, oltre a un box al piano terra ed area esterna di pertinenza. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea. L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo. L'immobile è composto da zona giorno con cucina e soggiorno, zona notte con una camera da letto, piccolo ripostiglio, bagno cieco e due terrazzi coperti. Completano il lotto box auto posizionato al piano terra ed area pertinenziale che di fatto è in parte giardino privato dell'unità immobiliare ed in parte area di viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 5, particella 207, subalterno 3, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 2, piano 1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale 65 mq., Totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita catastale € 299,55;
- foglio 5, particella 207, subalterno 4, indirizzo Via Monterotondo n. 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq., superficie catastale mq. 46, rendita catastale € 95,03 *graffato al foglio 5, particella 510.*

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale limitatamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 3, categoria A/2.

Per quanto concerne gli altri beni immobili oggetto del lotto 3 ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- A. foglio 5, particella 207, subalterno 4: minima differenza grafica interna Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Redazione Docfa: € 600,00 Spese e bolli: € 150,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. Occorre pertanto regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala;
- B. foglio 5, particella 510: Correzione catastale Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Pratica catastale: € 600,00. Spese e bolli: € 150,00 i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. La particella 510 è sul certificato notarile indicata come graffato alla particella 207 sub. 4. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 4, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica riferendo che trattandosi di una zona semicentrale della città ormai satu-

ra, non sono da considerarsi gli indici relativi ad eventuali nuovo interventi, anche in ragione della natura del bene oggetto di procedura.

Per una migliore descrizione degli immobili anche in merito alle difformità riscontrate, con la precisazione che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta del perito della procedura, arch. C. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

Al **PREZZO BASE** di € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.500,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **12 dicembre 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 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. - ven. dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 4

Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n. 10.

DESCRIZIONE IMMOBILI: gli immobili oggetto del lotto 4 sono costituiti da alloggio posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo n. 10, oltre a un box al piano terra ed area esterna di pertinenza. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea. L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo. L'immobile è composto da zona giorno con cucina e soggiorno, zona notte con due camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno cieco e

due terrazzi coperti. Completano il lotto box auto posizionato al piano terra ed area pertinenziale che di fatto è in parte giardino privato dell'unità immobiliare ed in parte area di viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da inquilino in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 5, particella 207, subalterno 5, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 3, piano 1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 79 mq., Totale escluse aree scoperte 73 mq., rendita catastale € 374,43;
- foglio 5, particella 207, subalterno 6, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 2, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq., catastale superficie mq. 47, rendita € 92,96 **graffato al foglio 5, particella 511.**

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale limitatamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 5, categoria A/2.

Per quanto concerne gli altri beni immobili oggetto del lotto 4 ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- A. foglio 5, particella 207, subalterno 6: minima differenza grafica interna. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Redazione Docfa: € 600,00 Spese e bolli: € 150,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. Il perito riferisce che occorre regularizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala;
- B. foglio 5, particella 511: Correzione catastale. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Pratica catastale: € 600,00. Spese e bolli: € 150,00 i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. La particella 511 è sul certificato notarile indicata come graffato alla particella 207 sub. 6. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 6, ovvero in pratica come

sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia.

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, con la precisazione che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, arch. C. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

Al **PREZZO BASE** di € 50.500,00 (Euro cinquantamila/cinquecento/00) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 37.875,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **12 dicembre 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 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. - ven. dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

LOTTO 5

Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n. 10.

DESCRIZIONE IMMOBILI: gli immobili oggetto del lotto 5 sono costituiti da alloggio posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via

Monterotondo n. 10, oltre a un box al piano terra ed area esterna di pertinenza. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea. L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo. L'immobile è composto da zona giorno con cucina e soggiorno, zona notte con due camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno cieco e due terrazzi coperti. Completano il lotto box auto posizionato al piano terra ed area pertinenziale che di fatto è in parte giardino privato dell'unità immobiliare ed in parte area di viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 5, particella 207, subalterno 7, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 4, piano 1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 78 mq., Totale escluse aree scoperte 72 mq., rendita catastale € 374,43;
- foglio 5, particella 207, subalterno 8, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 4, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, superficie mq. 45, superficie catastale Totale 47 mq., rendita catastale € 92,96, **graffato al foglio 5, particella 512.**

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale limitatamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 7, categoria A/2.

Per quanto concerne gli altri beni immobili oggetto del lotto 5 ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- A. foglio 5, particella 207, subalterno 8: minima differenza grafica interna. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Redazione Docfa: € 600,00, spese e bolli: € 150,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. Il perito riferisce che occorre regularizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala;

B. foglio 5, particella 512: Correzione catastale. Regolarizzabili mediante:
Procedura Docfa. Pratica catastale: € 600,00, spese e bolli: € 150,00 i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. La particella 512 è sul certificato notarile indicata come graffato alla particella 207 sub. 8. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 8, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia.

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, con la precisazione che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, arch. C. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

Al **PREZZO BASE** di € 57.500,00 (Euro cinquantasettemilacinquecento/00) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 43.125,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **12 dicembre 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 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. - ven. dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

LOTTO 6**Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n. 10.**

DESCRIZIONE IMMOBILI: gli immobili oggetto del lotto 6 sono costituiti da alloggio posta al piano primo del Condominio "Monterotondo" sito in via Monterotondo n. 10 oltre a un box al piano terra ed area esterna di pertinenza. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea. L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo. L'immobile è composto da zona giorno con cucina e soggiorno, zona notte con due camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno cieco e due terrazzi coperti. Completano il lotto box auto posizionato al piano terra ed area pertinenziale che di fatto è in parte giardino privato dell'unità immobiliare ed in parte area di viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da inquilino in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 5, particella 207, subalterno 9, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 5, piano 1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 79 mq., Totale escluse aree scoperte 73 mq., rendita catastale € 374,43;
- foglio 5, particella 207, subalterno 10, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 5, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq., superficie catastale Totale mq. 48, rendita catastale € 92,96, *graffato al foglio 5, particella 505.*

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale limitatamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 9, categoria A/2.

Per quanto concerne gli altri beni immobili oggetto del lotto 6 ha riscontrato le seguenti irregolarità:

A. foglio 5, particella 207, subalterno 10: minima differenza grafica interna regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Redazione Docfa: € 600,00 Spese e bolli: € 150,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. Il perito riferisce che occorre regolarizzare la planimetria per la piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala;

B. foglio 5, particella 505: Correzione catastale. Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. Pratica catastale: € 600,00. Spese e bolli: € 150,00 i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. La particella 505 è sul certificato notarile indicata come graffato alla particella 207 sub. 10. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 10, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia.

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, con la precisazione che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, arch. C. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

Al **PREZZO BASE** di € 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 37.125,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **12 dicembre 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 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. – ven. dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

LOTTO 7

Beni immobili siti in Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Monterotondo n. 10.

DESCRIZIONE IMMOBILI: gli immobili oggetto del lotto 7 sono costituiti da alloggio posta al piano primo del Condominio “Monterotondo” sito in via Monterotondo n. 10, oltre a un box al piano terra ed area esterna di pertinenza. Il fabbricato è composto da una serie di alloggi e box posti rispettivamente su due piani per un totale di 6 coppie a formare un fabbricato in linea. L'accesso principale alle unità immobiliari che compongono il lotto avviene da una piccola strada privata (insistente su piccole particelle private) che si dirama direttamente da via Monterotondo. L'immobile è composto da zona giorno con cucina e soggiorno, zona notte con due camere da letto, piccolo ripostiglio, bagno cieco e due terrazzi coperti. Completano il lotto box auto posizionato al piano terra ed area pertinenziale che di fatto è in parte giardino privato dell'unità immobiliare ed in parte area di viabilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da inquilino in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 5, particella 207, subalterno 11, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 6, piano 1, comune Serravalle Scrivia, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 81 mq., totale escluse aree scoperte 75 mq., rendita catastale € 374,43;

- foglio 5, particella 207, subalterno 12, indirizzo Via Monterotondo 10, interno 6, piano Terra, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq., superficie catastale Totale 48 mq., rendita catastale € 95,03, *graffato al foglio 5, particella 506*.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale limitatamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 11, categoria A/2.

Per quanto concerne gli altri beni immobili oggetto del lotto 7 ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- C. foglio 5, particella 207, subalterno 12: piccolo locale caldaia non registrato. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Redazione Docfa: € 600,00, spese e bolli: € 150,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. Il perito riferisce che occorre regolarizzare la planimetria per la presenza di un piccolo locale caldaia non censito e della piccola differenza interna determinata dalla rampa del vano scala;

- D. foglio 5, particella 505: Correzione catastale. Regularizzabili mediante: Procedura Docfa. Pratica catastale: € 600,00, spese e bolli: € 150,00 i cui oneri totali sono stati stimati dal perito della procedura in € 750,00. La particella 506 è sul certificato notarile indicata come graffato alla particella 207 sub. 12. Diversamente al catasto telematico è censita con i medesimi dati della stessa particella 207 sub. 12, ovvero in pratica come sovrapposizione di dati. Risulta pertanto necessario rettificare la posizione catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità edilizia relativamente all'appartamento identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 11 categoria A/2.

Con riferimento al box auto identificato al foglio 5, particella 207, subalterno 12 il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: presenza del locale caldaia. Regularizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera materiale da eseguire. Pratica in sanatoria € 800,00, spese e

diritti comunali € 1.200,00 i cui costi totali sono stati stimati dal perito in € 2.000,00.

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, con la precisazione che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, arch. C. Laguzzi, allegata al presente avviso di vendita.

Al **PREZZO BASE** di € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 37.500,00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **12 dicembre 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 e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. - ven. dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 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 Cavaliero, 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 aggiudica-

zione 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 congruaglio 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 dif-

formità 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, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: nico-lo.cavaliere@studiolegalepaneri.it o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteevvisi.it, www.canaleaste.it,



www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui siti
www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it e sul porta-
le delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 9 luglio 2025



Il Professionista Delegato
(avv. Nicolò Cavaliere)

