



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Umberto Casorati, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 04/04/2026 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione N. 192/2024 RG. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO N. 2

in Comune di Valenza (AL), Via Carlo Noè n. 34 angolo Strada alla Collina, piena proprietà di unità immobiliare sita all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare ad uso abitazione è sita al primo piano ed è composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e un balcone e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare. All'unità immobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada.

Il tutto è censito al NCEU al foglio 34, particella 277, subalterno 29, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq, rendita catastale € 526,79.

Stato di occupazione: occupato da *Omissis*, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 e scadenza in data 01/11/2026, per l'importo di € 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Conformità catastale: il C.T.U. ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia: il C.T.U. ha dichiarato la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.

Provenienze nel ventennio: *Omissis* dal 05/12/2001 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto tra vivi di permuta a rogito Notaio *Omissis* trascritto in Alessandria in data 02/01/2002.

Per una migliore e più ampia descrizione del bene si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

PREZZO BASE di € 53.800,00 come da perizia; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 40.350,00).**

Rilancio minimo: € 1.000,00

LOTTO N. 3

in **Comune di Valenza (AL), Via Carlo Noè n. 34 angolo Strada alla Collina**, piena proprietà di unità immobiliare sita all'interno di edificio residenziale composto da cantine, centrale termica, corte giardino comune, vano scala comune e box auto. L'unità immobiliare ad uso abitazione è sita al primo piano ed è composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e n. 2 balconi e confina con corte comune giardino, vano scala comune e altra unità immobiliare.

Il tutto è censito al NCEU al **foglio 34, particella 277, subalterno 34**, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL,

categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 526,79.

Stato di occupazione: nella perizia si dà atto che il bene risulta occupato da *Omissis*, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 e scadenza in data 31/10/2026, per l'importo di € 450,00 con cadenza mensile e che il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento; tuttavia, nelle more, il conduttore ha risolto anticipatamente il contratto e ha rilasciato i locali, di talché oggi il bene risulta libero.

Conformità catastale: il C.T.U. ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia: il C.T.U. ha dichiarato la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.

Provenienze nel ventennio: *Omissis* proprietario ante ventennio al 11/10/2002, in forza di atto a rogito *Omissis* in data 17/10/1995, registrato in Alessandria in data 06/11/1995 e trascritto in Alessandria in data 18/10/1995. *Omissis* dal 24/08/2019 ad oggi (attuale proprietario) in forza di denuncia di successione, con nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione dell'eredità, a rogito Notaio *Omissis* in data 13/07/2023, trascritto in Alessandria in data 21/07/2023.

Per una migliore e più ampia descrizione del bene si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

PREZZO BASE di € 46.000,00 come da perizia; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.500,00).**

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO N. 5

in **Comune di Valenza (AL), Via Carlo Noè n. 34 angolo Strada alla Collina**, piena proprietà di edificio ad uso autorimessa separato

dall'abitazione principale, con accesso direttamente dalla strada pubblica.
L'unità immobiliare confina con Strada alla Collina, corte comune giardino e altra unità immobiliare.

Il tutto è censito al NCEU al **foglio 34, particella 277, subalterno 27**, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL, categoria C/6, classe 3, consistenza 86 mq, superficie catastale 98 mq, rendita catastale € 270,93.

Stato di occupazione: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Conformità catastale: il C.T.U. ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia: il C.T.U. ha dichiarato la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.

Provenienze nel ventennio: *Omissis* proprietario ante ventennio al 11/10/2002, in forza di atto a rogito *Omissis* in data 17/10/1995, registrato in Alessandria in data 06/11/1995 e trascritto in Alessandria in data 18/10/1995. *Omissis* dal 24/08/2019 ad oggi (attuale proprietario) in forza di denuncia di successione, con nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione dell'eredità, a rogito Notaio *Omissis* in data 13/07/2023, trascritto in Alessandria in data 21/07/2023.

Per una migliore e più ampia descrizione del bene si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

PREZZO BASE di **€ 32.300,00** come da perizia; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 24.225,00).**

Rilancio minimo: € 500,00

CUSTODE E DELEGATO: Avv. Umberto Casorati, con studio in Alessandria, Via Trotti n. 30 – Tel. e Fax 0131/260889 – mail: avvocatocasorati@gmail.com – PEC: avvocatocasorati@pec.it

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Professionista Delegato

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 SETTEMBRE 2026 ORE 15:30**, che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via Trotti n. 30.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, Via Trotti n. 30, nei giorni e negli orari di apertura così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:30 alle ore 18:00 (previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al numero 0131/260889);

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno sopra indicato presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, Via Trotti n. 30. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a

ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. In particolare, sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 c.p.c., è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 c.p.c., al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, seguito dal nome del professionista delegato "Es. Imm. 192/2024 Tribunale di Alessandria - Avv. Umberto Casorati"** 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; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 6) il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà

imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

7) l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

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

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del prezzo dovrà rilasciare, a pena di revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, dichiarazione scritta c.d. "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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.

Al presente avviso e ai relativi allegati viene data pubblicità, entro i termini di legge previsti, mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>);
- pubblicazione sui siti internet **www.asteannunci.it** – **www.astalegale.net** – **www.astegiudiziarie.it** – **www.casa.it** – **www.idealista.it** e, in ogni caso, come indicato nelle circolari del Tribunale di Alessandria del 24/02/2022 e del 13/04/2022 che si richiamano integralmente.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato (Tel. 0131/260889).

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti o delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, lì 08/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Umberto Casorati