



## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Umberto Casorati, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 04/04/2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione N. 192/2024 R.G.E.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

## FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO N. 1

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 piano terreno (primo fuori terra) ed è composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e confina con corte comune giardino su tutti i lati. All'unità immobiliare è collegato locale cantina sito al piano sottostrada censito con subalterno 35.

Il tutto è censito al NCEU come segue:

- foglio 34, particella 277, subalterno 33, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita catastale € 856,03;

- foglio 34, particella 277, subalterno 35, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, superficie catastale 5 mq, rendita catastale € 6,20.

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 € 92.600,00** come da perizia; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 69.450,00).**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

\*\*\*  
**LOTTO N. 4**

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 secondo e terzo piano (sottotetto) ed è composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e n. 2 balconi, tramite scala di

collegamento interna si accede al piano terzo sottotetto composto da ripostigli, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Inoltre, è annesso locale cantina al piano interrato. L'appartamento confina con corte comune giardino su tutti i lati.

Il tutto è censito al NCEU al **foglio 34, particella 277, subalterno 28**, indirizzo Via Carlo Noè n. 34, Comune di Valenza, sezione urbana VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 1.053,57.

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 **€ 178.700,00** come da perizia; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 134.025,00).**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

\*\*\*

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

\*\*\*

3

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 **30 SETTEMBRE 2026 ORE 15:30**, che si terrà presso lo studio dell'Avv. Umberto Casorati in Alessandria, via Trotti n. 30.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

## DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA:**

- 1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta devono essere 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 di 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 pubblico 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 richiedendo (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 ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.giustizia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.giustizia@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 dal 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: [avvocatocasorati@pec.it](mailto:avvocatocasorati@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 comma, 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 alla procedura (IBAN **IT10Z0608510400000000030600**) in tempo utile per determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 sopraindicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;



- abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne 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, e 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 a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 a € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 a € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 350.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si procede ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel 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 ore 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 sopraindicato (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 lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti 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;

18) il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

19) 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 la prima offerta pervenuta);

20) 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 vendita stessa, con perdita delle somme versate a titolo di cauzione 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. 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. Si precisa che il termine di

120 giorni e 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 oggetto della vendita, previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

21) 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.;

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

23) 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;

24) 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;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

25) 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://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.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Umberto Casorati, in Alessandria, via Trotti n. 30, al seguente numero telefonico 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 e, in caso di vendita telematica, al gestore della vendita.

Alessandria, lì 08/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Umberto Casorati