

**Studio Legale**  
**Avv. Alessandra Fava**  
Via Cavour, 11/3 - 15067 Novi Ligure (AL); Cell. 3481322809  
Email: [alessandrafava@ymail.com](mailto:alessandrafava@ymail.com); Pec: [avv.alessandrafava@pec.it](mailto:avv.alessandrafava@pec.it)



**G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco**

**Es. imm. n. 227/2023 R.G.**

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA**

**DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Alessandra Fava, nominata Custode Giudiziario con provvedimento datato 09.10.2023 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 03.12.2025 dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare R.G. n. 227/2023.

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

**FISSA**

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1:**

**COMUNE: Villalvernia (AL), Strada Selva, 4.**

**NATURA:** piena proprietà di abitazione di tipo popolare, box-auto e cantina.

**DATI CATASTALI:**

Abitazione di tipo civile.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villalvernia come segue:

-foglio 4, part. 467, sub. 11, Strada Selva, 4, piano 1, Cat. A/2, classe 1, vani 7, sup. 129 mq., r.c. 433,82;

**Box- auto**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villalvernia come segue:

-foglio 4, part. 467, sub. 6, Strada Selva, 4, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 26 mq, sup. 30 mq, r.c. € 48,34;

Cantina

- foglio 4, part. 467, sub. 13, Strada Selva, 4, piano S1, cat. C/2, classe U, consistenza 20 mq, sup. 24 mq, r.c. € 27,89.

## **DESCRIZIONE IMMOBILE**

### Abitazione.

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito nel 1976, composto da n. 3 piani complessivi di cui due fuori terra e di cui uno interrato. L'abitazione di tipo popolare, posta al piano primo di tale fabbricato composto da n. 4 alloggi e accessori, con cortile di pertinenza, è composta da ingresso su corridoio, tinello, cucinino, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno e tre balconi.

La superficie complessiva è di circa mq. 142,16.

### Box- auto.

Il box-auto è sito al piano seminterrato, posto sulla facciata principale dell'edificio abitativo con accesso diretto dal cortile comune tramite rampa. Si annota che attraverso il suddetto box-auto si accede alla cantina confinante (sub 13).

La superficie complessiva è di circa mq. 29,84.

### Cantina.

La cantina è sita al piano seminterrato, sul retro del box-auto (sub 6) con accesso diretto dal suddetto box-auto confinante.

La superficie complessiva è di circa mq 23,52.

## **CONFINI**

Abitazione: a nord, a ovest e a sud vuoto su cortile comune, a est vuoto su ingresso condominiale, altra u.i., vano scala condominiale.

Box- auto: a nord cantina sub 13 (di proprietà dei debitori) e cantina sub 10, a ovest terrapieno e cortile condominiale, a sud cortile condominiale, a est box auto sub 5.

Cantina: a nord terrapieno e cortile condominiale, ad est cantina sub 10, a sud box-auto sub 6, ad ovest terrapieno e cortile condominiale.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

### Abitazione.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sotto il profilo catastale state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale a causa delle seguenti lievi difformità: 1) il serramento della finestra della cucina è rappresentato ad anta unica in comunione con la cucina dell' u.i. confinante, mentre in realtà esistono n. 2 finestre singole indipendenti (una per ogni cucina); 2) sulla planimetria catastale non è disegnato il pilastro a lato della porta d'ingresso; 3) sulla planimetria catastale non è disegnato il pilastro o finto pilastro in fondo al corridoio lato

disimpegno; 4) sulla planimetria catastale la finestra del bagno è rappresentata come portafinestra mentre nella realtà è una finestra.

Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica "DOCFA" per variazione Planimetrica. Descrizione delle opere da sanare: lievi variazioni planimetriche (tali variazioni non dovrebbero incidere sulla rendita catastale dell'alloggio, che dovrebbe rimanere invariata a seguito della presentazione della pratica DOCFA). Presentazione pratica "DOCFA" per variazione planimetrica inclusi diritti di segreteria: oneri totali € 550,00. Note: La planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

#### Box- auto.

Il CTU dichiara la conformità catastale. Note: all'atto del sopralluogo la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

#### Cantina.

Il CTU dichiara la conformità catastale. Note: all'atto del sopralluogo la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

#### Abitazione.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità edilizia.

Nota: il fabbricato residenziale, di cui fanno parte l'alloggio, il box-auto e la cantina in oggetto, è stato costruito mediante Licenza Edilizia n. 9 rilasciata in data 16/02/1976. In data 29/11/1978 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità a seguito dell'accertamento tecnico/sanitario da parte dell'ASL e dell'Ufficio Tecnico Comunale in cui viene dichiarato che "le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato dal Sindaco". Tuttavia, confrontando la tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi attuale, sono emerse le seguenti difformità: 1) al piano seminterrato attualmente i box-auto e le cantine hanno una disposizione interna totalmente differente dal progetto approvato. Il progetto originale prevedeva gli ingressi carrai dei box-auto sulle facciate laterali est e ovest del fabbricato, mentre nella realtà sono posti sulla facciata principale (come visibile dalle foto e dalla planimetria catastale); 2) al piano seminterrato attualmente le cantine sono accessibili direttamente dal box auto antistante. Il progetto originale prevedeva invece l'accesso indipendente alle cantine tramite un corridoio condominiale; 3) la scala condominiale presenta attualmente andamento contrario: la rampa in salita è a destra, mentre nel progetto originale approvato la rampa in salita era prevista a sinistra; 4) al piano primo l'alloggio attualmente è privo del ripostiglio posto di fronte alla porta caposcala d'ingresso. Il progetto originale prevedeva tale ripostiglio; 5) nell'alloggio sono presenti un pilastro di fianco alla porta d'ingresso e un finto pilastro in prossimità del ripostiglio non realizzato; 6)

nella cucina attualmente è presente una finestra singola ad anta unica. Il progetto originale prevedeva invece un serramento unico con la cucina dell'u.i. confinante; 7) come descritto al punto 1 le facciate hanno una configurazione diversa da quanto approvato. In data 28/06/1976 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 18 per "Costruzione muretto di recinzione con sovrastante cancellata". Il progetto originale autorizzato prevedeva la costruzione di un muretto di recinzione con n. 3 accessi carrai (n. 2 prospicienti la via principale strada Selva) e n. 1 accesso pedonale. Tuttavia, confrontando la tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi attuale, sono emerse le seguenti difformità: 8) è stato costruito un solo accesso carraio prospiciente la via principale strada Selva; 9) l'aspetto esteriore dei cancelli carraio e pedonale è diverso da quello autorizzato. Si annota al riguardo che dall'analisi della documentazione presente nell'archivio comunale non risultano presentate ulteriori richieste di varianti, sanatorie e/o condoni edilizi. Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria (compreso diritti di segreteria e sanzione) con oneri totali pari ad € 1.600,00 (relativamente ai punti 4 e 5 - abusi interni all'alloggio). Descrizione delle opere da sanare: ripostiglio non realizzato, pilastro e finto pilastro realizzati nell'alloggio. Note: relativamente alle difformità riscontrate riguardanti l'intero fabbricato (modifiche di facciata, modifica della distribuzione interna del piano seminterrato, modifica della recinzione) l'eventuale richiesta di sanatoria edilizia dovrà essere presentata da tutti i proprietari.

#### Box- auto

Il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Per quanto riguarda la conformità edilizia del piano seminterrato si rimanda a quanto descritto relativamente all'abitazione (sub 11).

#### Cantina

Il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Per quanto riguarda la conformità edilizia del piano seminterrato si rimanda a quanto descritto relativamente all'abitazione (sub 11).

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il perito stimatore ha dichiarato la conformità urbanistica dell'abitazione, del box auto e della cantina. Per una migliore e più ampia descrizione del lotto e per maggiori e più specifiche informazioni, si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Arch. Patrizia Martini datata 21.10.2025 allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero.

al **PREZZO BASE di € 90.640,00 (novantamilaseicentoquaranta/00). SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL**

**PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 67.980,00)**  
**(sessantasettemilanovecentoottanta/00)**

#### AVVISA

che il giorno **24.03.2026 alle ore 16:00** presso lo studio dell'Avv. Alessandra Fava sito in Novi Ligure (AL), Via Cavour, 11/3 si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma sottoindicata. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

#### FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (duemila/00)

#### DETERMINA

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

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), da compilare seguendo le relative istruzioni;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del giudizio divisionale dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto 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 richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: **avv.alessandrafava@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 a: **“esecuzione immobiliare n. 227/2023 – Avv. Fava Alessandra” alle coordinate bancarie: “IBAN: IT69 X056 9648 4200 0000 3079 X55”** con causale **“cauzione Lotto 1”** in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al giudizio divisionale, l'offerta sarà considerata inammissibile;

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito

dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che — nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara — il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:

- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita

telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori 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 ad € 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 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. 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;
- 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). **Qui terminerà il giorno 26.03.2026 alle ore 13:00;**
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, per una sola volta di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il



professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i 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;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si 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); .

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo congruaggio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo. Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini e non è sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. 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. Si precisa, sin da ora, che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in relazione alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi del D.M. 227/2015 così come modificato dal D.M. 104/2021. 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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario e, salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

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

21) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

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

24) si precisano le seguenti **condizioni di vendita**: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le 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 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 viene data pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche), ai sensi dell'art. 490 co.1 c.p.c. (come modificato dalla legge 132/15):
- pubblicazione sui siti internet sotto riportati almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- comunicazione alle parti che partecipano al processo e al debitore presso il domicilio eletto, agli eventuali comproprietari, ed ai creditori iscritti, almeno 45 giorni prima della data prevista per la vendita.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato Avv. Alessandra Fava con studio in Novi Ligure, Via Cavour, 11/3 (cellulare: 3481322809- email: [alessandrafava@ymail.com](mailto:alessandrafava@ymail.com)), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet: **[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)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[www.idealista.it](http://www.idealista.it)**, **[www.casa.it](http://www.casa.it)** e **[www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it)**.  
Per le visite all'immobile occorre rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Alessandra Fava.  
Novi Ligure- Alessandria, 11.12.2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandra Fava