



## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

R.G.E. 238/2024

## BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Elena Piroddi, nominata Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 18 marzo 2025 dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 238/2024 RG. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

## LOTTO UNICO

**COMUNE: Pozzolo Formigaro (AL) CAP: 15068, via Papa Giovanni XXIII n. 12**

Alloggio sito al piano sesto fuori terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Le Aie". L'alloggio è composto da ingresso, corridoio, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina di pertinenza sita al piano seminterrato.

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

**DATI CATASTALI:** foglio 26, particella 148, subalterno 35, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n. 2, interno 23, piano 4, comune POZZOLO FORMIGARO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 98, rendita € 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 41,399 (come da Verbale Assemblea condominiale)

Confini:

Alloggio int. 23: vuoto su via Fossato Vignale, vuoto su cortile comune a due lati, vano scala e corridoio condominiale, alloggio int. 22 e alloggio int. 24.

Cantina int. 23: corridoio condominiale di accesso, cantina int. 15, cantina int. 16, cantina int. 12.

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo a causa delle seguenti difformità:

- 1 - sulla planimetria catastale sul prospetto Nord-Ovest della camera da letto è rappresentata una finestra non realizzata (come in tutto il Condominio).
- 2 - sulla planimetria catastale la finestra del cucinino è rappresentata come porta- finestra, mentre nella realtà è una finestra.
- 3 - sulla planimetria catastale nel tinello sono rappresentate due porte-finestre, mentre nella realtà sono una finestra ed una porta-finestra.
- 4 - sulla planimetria catastale non è rappresentato il pilastro nel corridoio.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica "DOCFA" per variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: lievi variazioni planimetriche (tali variazioni non incidono sulla rendita catastale dell'alloggio, che rimarrà invariata a seguito della presentazione della pratica DOCFA).

Presentazione pratica "DOCFA" per variazione planimetrica inclusi diritti di segreteria: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

**Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale.**

**Note: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.118,39 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 4.456,00 €.

- 1 - Spese totali Esercizi ordinari scadute (come da prospetto inviato dall'Amministratore di Condominio) pari a 3.885,00 €.

**2** - Spese totali Esercizio straordinario scadute "Nuova copertura e cappotto" (come da prospetto inviato dall'Amministratore di Condominio) pari a 1.937,00€ per il periodo che va dal 01/04/2020 - 29/09/2023.

**Millesimi di proprietà:** 41,399

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica dell'edificio (prevista la realizzazione di un cappotto termico di spessore non oltre cm. 8) è stato stipulato un accordo privato tra il "Condominio Le Aie" e la proprietaria dell'immobile adiacente. Per il contenuto dell'accordo si rimanda alla perizia.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 160,42 kWh/m<sup>2</sup> /anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica n. 2024 215374 0037 rilasciato il 06/11/2024. APE valido fino al 06/11/2034 (a meno di nuovi interventi di riqualificazione energetica/ristrutturazione con modifica della classe energetica). Classe Energetica E.

Il perito ha riscontrato la presenza di alcune irregolarità edilizie che, tuttavia, alla luce del nuovo Decreto Salva Casa, non costituiscono violazioni da sanare con apposita richiesta di titolo edilizio in sanatoria, ma piuttosto da dichiarare nell'atto di trasferimento con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

**Ha pertanto dichiarato la conformità edilizia e, altresì, urbanistica dell'immobile.**

**PROVENIENZE nel ventennio:**

**Titolare/Proprietario** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) dal 12/02/1966 al 28/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 12/02/1966 ai nn. 4430/29353; trascritto ad Alessandria - Sezione staccata di Novi Ligure, in data 08/03/1966 ai nn. 770/629.

Note: venditore \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), costruttore dell'intero condominio, a favore di \*\*\*\*\* per diritto di proprietà 1/1.

**Titolare/Proprietario** OMISSIS (\*\*\*\*\*) e OMISSIS (\*\*\*\*\*) dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio OMISSIS, in data 28/12/2006, ai nn. 118.270/16.957; trascrit-

to ad Alessandria – sezione staccata di Novi Ligure, in data 04/01/2007, ai nn. 60/45.

Note: Venditore \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) a favore di OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà di ½ ciascuno, in regime di comunione legale.

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Tutti i dati sopra riportati sono stati ricavati dalla perizia depositata e redatta dal C.T.U. della procedura Arch. Patrizia Martini del 28 gennaio 2025 a cui si rimanda e che costituisce parte integrante del presente bando di vendita.**

**CUSTODE:** Avv. Elena Piroddi, con studio in Via P. Togliatti n. 8, 15011 Acqui Terme (AL), tel. 0144 356222-3, cell. 340 4137266, e-mail elenapiroddi@gmail.com, pec elenapiroddi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it  
al **PREZZO BASE di € 33.989,06; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 25.491,79)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 18 febbraio 2026, ore 16,00 che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato in Acqui Terme, Via P. Togliatti n. 8, piano primo.

**TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE:** le offerte devono essere depositate presso lo studio dell'avv. Elena Piroddi sito in Via P. Togliatti n. 8, 15011 Acqui Terme (AL) entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 necessariamente previo appuntamento telefonico con il Professionista Delegato al seguente numero 3404137266, oltre che, con riferimento al giorno precedente la data della vendita, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, termine ultimo inderogabile.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00 (cinquecento euro).

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 del giorno sopra indicato presso lo studio del Delegato Avv. Elena Piroddi, in Acqui Terme (AL), Via P. Togliatti, n. 8. 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 le-



gale 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 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 cpc, 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 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;
  - l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa, oppure dei benefici fiscali per la piccola proprietà contadina o per l'imprenditore agricolo o altri benefici fiscali previsti dalla legge;
- 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 n. 238/2024 Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato** 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: € 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;

- 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 dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.** Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospen-



sione 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 cpc.
- 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.

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 presso lo studio del professionista delegato Avv. Elena Piroddi sito in Via P. Togliatti n. 8, 15011 Acqui Terme (AL), e-mail elenapi-



roddi@gmail.com, PEC elenapiroddi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it - tel. 0144/356222-3, cell. 340 4137266, sul portale delle vendite pubbliche o sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) – [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.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).

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

Alessandria, li 4 novembre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Elena Piroddi

