



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

R.G.E. 251/2024

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL  
PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Elena Piroddi, nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Roberta Brera con ordinanza del 21/02/2025;

vista l'ordinanza di cui sopra con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 251/2024 R.G.E.;

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

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobili, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Comune:** Melazzo (AL) – Località Basso Erro n. 21

Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

**Dati catastali:**

- foglio 2, particella 27, subalterno 1, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 30,37;

- foglio 2, particella 27, subalterno 2, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 33 mq, rendita € 118,79;

- foglio 2, particella 27, subalterno 3, indirizzo Località Basso Erro, piano T-1, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 165 mq, rendita € 504,84;

- foglio 2, particella 27, subalterno 4, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/3, classe U, consistenza 140 mq, superficie 152 mq, rendita € 325,37.

**Descrizione dell'immobile:**

Compendio immobiliare sito in Melazzo Località Basso Erro n°21 formato da abitazione di tipo civile e laboratorio artigianale.

L'abitazione di tipo civile si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

- Al piano terreno da un locale di deposito (già rimessa), da un piccolo magazzino, da una cantina, da due locali di deposito (già camera e cucina), da un bagno e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo (vedasi Fot.n°7, Fot.n°8 e Fot.n°9).
- Al piano primo da un cucinino, da un ampio tinello/soggiorno, da un corridoio/disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da sei camere, da due servizi igienici e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno (vedasi Fot.n°10, Fot.n°11, Fot.n°12, Fot.n°13, Fot.n°14, Fot.n°15, Fot.n°16, Fot.n°17, Fot.n°18, Fot.n°19, Fot.n°20 e Fot.n°21).

Il laboratorio artigianale si sviluppa al piano terreno ed è così composto:

- Da tre locali ove sono ancora presenti dei macchinari per la lavorazione del legno (vedasi Fot.n°22, Fot.n°23, Fot.n°24, Fot.n°26), da un locale ad uso ufficio (vedasi Fot.n°25), da un ampio locale di sgombero che attualmente è abusivamente attrezzato ad open-space (vedasi Fot.n°27), da un servizio igienico (vedasi Fot.n°28) e da un locale accessorio/tettoia (vedasi Fot.n°4).

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

**Conformità catastale:**

il C.T.U. geom. Silvio Prato ha riscontrato le seguenti irregolarità:

**Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.1.**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della relazione si è riscontrato che all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito) non è più presente il piccolissimo W.C.

**Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.2.**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°3 della relazione si è riscontrato:

- Che i locali individuati come "C.L." (camera letto) e "Cucina" di fatto sono due locali di deposito e nel locale individuato come "cucina" è stata aperta una porta ed oltre a detta porta è stato ricavato (utilizzando una porzione del finitimo laboratorio di cui al Sub.4) un locale bagno.

**Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.3.**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°4 della relazione si è riscontrato:

- Che al piano terreno l'apertura di collegamento tra il "magazzino" ed il piccolo ripostiglio nel vano scala è stata chiusa.
- Che al piano terreno l'apertura tra la "cantina" ed il laboratorio (di cui al Sub.4) è stata chiusa.
- Che al piano primo l'apertura tra il vano scala e la "C.L. 7" è stata chiusa.
- Che al piano primo la parete che separava il "tinello 2" dalla "C.L. 3" è stata eliminata ricavando un unico locale tinello/soggiorno.
- Che al piano primo le porte tra la "C.L. 3", la "C.L. 4" e la "C.L. 5" sono state chiuse.
- Che al piano primo è stato ridefinito il corridoio (riducendo in parte la "C.L. 7" e la "C.L. 6") e sono state aperte quattro nuove porte per l'accesso dallo stesso corridoio a tutti i locali del piano primo.
- Che al piano primo sul "terrazzo non praticabile" adiacente alle "C.L. 5" e "C.L. 6" sono state realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno e a nord dei nuovi locali è stato realizzato un vano scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno.
- Che al piano primo il "terrazzo non praticabile" posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del piano primo.

**Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.4.**

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°5 della relazione si è riscontrato:

- Che non esiste più la "tettoia" sul lato est del fabbricato.
- Che è stata chiusa la porta di collegamento con la cantina (di cui al Sub.3).
- Che è stato ricavato (mediante tramezzatura interna) un locale ad uso ufficio.
- Che a nord del "porticato" sono stati realizzati un vano scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo, un magazzino con locale WC (ora adibito abusivamente ad open-space) ed un locale accessorio/tettoia.

**Regolarizzabili mediante:**

Variazione catastale PREGEO per la rappresentazione nella mappa catastale dell'esatto perimetro del fabbricato e Variazioni catastali DOCFA per la esatta rappresentazione planimetrica dell'attuale consistenza del fabbricato, con un esborso di circa Euro 4.500,00

per diritti, sanzioni e costo pratiche (importo da ritenersi indicativo e che potrà essere più preciso solo nel momento in cui saranno avviate le relative istruttorie delle pratiche con l'Agenzia Entrate Territorio Servizi Catastali di Alessandria).

**Per quanto sopra NON è stata dichiarata la conformità catastale**

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Immobile Ante 1967

Numero pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili n°62/1973 Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione di porticato per trasformazione prodotti agricoli Rilascio in data 26/05/1973 al n. di prot. 62/1973

**Numero pratica:** Concessione di Costruzione n°76/1980 Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Rifacimento del tetto

Presentazione in data 12/05/1980 al n. di prot. 869 Rilascio in data 02/06/1980 al n. di prot. 76/1980

**Numero pratica:** Concessione di Costruzione n°58/1985 Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Costruzione risanamento igienico da ricavarsi mediante costruzione intercapedine Rilascio in data 17/02/1986 al n. di prot. 58/1985

**Numero pratica:** 80/93 Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione di nuovo vano scala Presentazione in data 09/12/1993 al n. di prot. 3936 Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 80/93

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nelle varie pratiche edilizie agli atti del Comune di Melazzo si è riscontrato:

- Che sul lato ovest del fabbricato (vedasi Fot.n°6) è stata realizzata una tettoia: tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare.
- Che al piano terreno all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito, di cui al m.le 27 sub.1) non è più presente il piccolissimo W.C.
- Che i restanti locali del piano terreno sono stati oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni, con ricavo di due locali ad uso servizi igienici.
- Che è stata demolita la tettoia un tempo esistente sul lato est del fabbricato.
- Che al piano primo è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni nei vani da sempre esistenti.
- Che al piano primo sul preesistente terrazzo soprastante al porticato sono state

realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno.

- Che al piano primo il terrazzo non praticabile posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del fabbricato.

**Regolarizzabili mediante:** Permesso di Costruire in Sanatoria unico e riguardante tutte le porzioni catastali di cui il compendio è attualmente composto, con un esborso di circa Euro 6.500,00 per sanzioni, diritti ed oneri e di circa Euro 5.500,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Melazzo): Euro 12.000,00.

**Per quanto sopra NON è stata dichiarata la conformità edilizia**

Gli immobili pignorati NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**Il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.**

**PROVENIENZE nel ventennio:**

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 500/1000 e omissis proprietà per 500/1000 **proprietario/i ante ventennio al 21/01/1994.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio omissis di Acqui Terme, in data 21/11/1972; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 19/12/1972, ai nn. 5272/4382.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà 4/6, omissis proprietà 1/6 e omissis proprietà 1/6 dal 21/01/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme al n.73 Vol.746; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 12/07/1994, ai nn. 3123/2563.

Note:

In data 15/11/2024 al Reg.Gen.4901 Reg.Part.4086 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme risulta trascritta accettazione tacita di eredità conseguente a atto notarile pubblico Rep.n°162544/17550 in data 28/10/2009 del Notaio omissis di Acqui Terme iscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 02/11/2009 ai NN.5147/807.

**Continuità delle trascrizioni: Si**

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Silvio Prato, redatta in data 23/12/2024 ed allegata al presente avviso di vendita, che qui si richiama integralmente.

In ultimo, si segnala che sul foglio 2, mappale 27, insiste una tettoia abusiva, non sanabile e da abbattere, relativamente alla quale il C.T.U. ha appurato l'autonomia catastale (Fot. n°1): detto manufatto non è oggetto della presente procedura esecutiva in quanto non pignorato. Si rimanda alla allegata relazione informativa redatta in data 27/12/2024 dal Geom. Silvio Prato.

**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 € **97.875,00**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 73.406,25).**

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 5 novembre 2025, ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio sito in Acqui Terme, Via P. Togliatti n. 8. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate.

DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).**

- 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 della procedura 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 minorenni 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](mailto: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: [elenapiroddi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it](mailto:elenapiroddi@pec.ordineavvocatiacquiterme.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 (conto corrente acceso presso Banca Passadore & C., agenzia di Alessandria, C.so Roma n. 131 così intestato: "AVV. PIRODDI E.I. 251/2024" - **IBAN: IT77 H 03332 10400 000000515668**) 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 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 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 versamento 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 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 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 on-line 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);

- 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 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 conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla 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 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 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.

20) **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 Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, 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.**

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

22) 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;

23) 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;

24) 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.;

25) 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.

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 [elenapiroddi@gmail.com](mailto:elenapiroddi@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.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.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.

Acqui Terme, li 23 giugno 2025.



Il professionista delegato  
Avv. Elena Piroddi

