



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 273/2024 RGE

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Silvia Lombardi, nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 06/04/2025 emesso dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione **n. 273 /2024 Rg. Es. Imm.**

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: piena proprietà di immobile sito in Comune di Novi Ligure (AL), in Via Pietro Isola, n. 92.

Appartamento (con cantina) posto al terzo piano fuori terra di una palazzina costruita presumibilmente antecedentemente al 1967, senza ascensore, con ingresso pedonale da Via Pietro Isola, 92. La palazzina si trova in zona semiperiferica, prevalentemente residenziale. L'affaccio principale è verso Via Pietro Isola, sul lato Nord/Ovest è presente un passaggio carraio di servizio al mappale 304, verso nord/est è presente la linea ferroviaria. L'immobile è identificato al catasto con il sub. 7, stesso numero presente sulla porta di ingresso, sebbene da ultimo atto notarile sia identificato con interno n. 12. L'appartamento presenta finiture risalenti all'epoca della costruzione della palazzina e le stesse risultano in stato di forte degrado manutentivo. La cantina indicata con la lettera "C" è posta al piano seminterrato-terra della palazzina e vi si accede sempre dallo stesso ingresso pedonale. La palazzina condominiale presenta complessivamente alcune lacune, necessita manutenzioni ordinarie sulle facciate, in particolare modo quella principale rivestita da piastrelle in gress. La copertura necessita di una consistente manutenzione così come

per le pareti perimetrali delle scale ove sono presenti diversi stati fessurativi in particolare verso Via Pietro Isola.

Dati Catastali: Comune di Novi Ligure (AL), Via Pietro Isola, 92, abitazione di tipo popolare, censita al N.C.E.U. del Comune di Novi Ligure, al foglio 14, mappale 120, sub. 7, cat A/4, classe 2, consistenza vani n. 4, superficie 85 mq, rendita € 177,66 – indirizzo Via Pietro Isola, 92, piano 3.

Confini: vano scala e appartamento sub. 8, a sud/est, vuoto su cortile/map 304 a Nord e a Ovest, via Via Pietro Isola verso sud/est. Confini cantina: cantina B, terrapieno, muri perimetrali e corridoio accesso cantine.

Stato di Occupazione: libero

Conformità catastale: il CTU ha dichiarato la conformità catastale

Conformità edilizia: il CTU dichiara in perizia la conformità edilizia.

Pratiche Edilizie:

numero pratica n. 362 – intestazione omissis – tipo pratica: autorizzazione edilizia – per lavori: autorizzazione edilizia per lavori: ristrutturazione interna – oggetto: manutenzione straordinaria - presentazione: in data 29/09/1981 al n. di prot. 21638 – rilascio in data 09/11/1981 al n. di prot. 362

numero pratica n. 98 – intestazione omissis – tipo pratica: autorizzazione edilizia – per lavori: variante all'autorizzazione 362 del 09/11/1981 – oggetto: manutenzione straordinaria - presentazione: in data 15/03/1983 al n. di prot. 5873 – rilascio in data 01/04/1983 al n. di prot. 98.

Provenienze nel ventennio:

- atto di compravendita della piena proprietà da parte del debitore da omissis con atto di acquisto rogato notaio Erika Bisio delli 12/03/2007 n rep. 174, n. raccolta 133, trascritto alla Conservatoria di Novi Ligure in data 06/04/2007, n. reg. gen. 1786, n. reg. part. 1181.

- atto atto di acquisto del sig. omissis della nuda proprietà dai sig.ri omissis con atto rogato notaio Giacomo Vexina delli 12/03/1981, trascritto alla Conservatoria di Novi Ligure il 01/04/1981 al n. Reg. gen. 1195 e al n. part. 961 (in detto atto i sig.ri omissis acquistavano l'usufrutto di detta unità immobiliare);

- atto di donazione a favore del sig. omissis dell'usufrutto vitalizio da parte dei sig.ri omissis con atto di donazione rogato notaio Gianluigi Bailo delli 26/07/2002 n rep. 89867, trascritto alla Conservatoria di Novi Ligure in data 01/08/2002 n. reg. gen. 3677, n reg. part. 2809.

Spese e oneri condominiali: si richiama quanto indicato dal CTU nella perizia a pagina 5-6.

Per maggiori e più specifiche informazioni ci si riporta alla perizia del CTU del che di quest'atto fa parte integrante.

Formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento: nessuna.

CUSTODE: Avv. Silvia Lombardi, con studio in 15121 Alessandria (AL), Piazza Garibaldi, 38; numero di telefono: 3474699612, e-mail: lombardi.si@libero.it - pec: avv.silvialombardi@legalpec.eu

LOTTO UNICO

al **PREZZO BASE** di **EURO 22.691,32** SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI **AD EURO 17.018,49**).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **l'udienza del giorno 14 Gennaio 2026, alle ore 15.00**, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Silvia Lombardi, in Alessandria (AL), Piazza Garibaldi, 38, terzo piano.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere depositate presso lo studio dell'Avv. Silvia Lombardi, in Alessandria (AL), Piazza Garibaldi, 38 entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 09,00 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 18,30 (**previo appuntamento**).

CUSTODE: Avv. Silvia Lombardi, con studio in 15121 Alessandria (AL), Piazza Garibaldi, 38; numero di telefono: 3474699612, e-mail: lombardi.si@libero.it - pec: avv.silvialombardi@legalpec.eu

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 250,00 per il lotto unico**

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale con bollo da € 16,00 dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato Avv. Silvia Lombardi

con studio in Alessandria (AL), Piazza Garibaldi, 38. 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 annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

In particolare, sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 c.p.c. è necessaria la procura speciale notarile che, tuttavia, potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 c.p.c. al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di averne compreso il contenuto;
- 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;

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 a "esecuz immob R.G.E. 273/2024 - avv. Silvia Lombardi"** 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 3 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:

Euro 150,00 per immobili stimati fino ad Euro 15.000,00; Euro 250,00 per immobili stimati da Euro 15.000,01 a Euro 25.000,00; Euro 500,00 per immobili stimati da Euro 25.000,01 ad Euro 50.000,00; Euro 1.000,00 per immobili stimati da Euro 50.000,01 a Euro 100.000,00; Euro 1.500,00 per immobili stimati da Euro 100.000,01 a Euro 150.000,00; Euro 2.000,00 per immobili stimati da Euro 150.000,01 a Euro 200.000,00; Euro 2.500,00 per immobili stimati da Euro 200.000,01 a Euro 250.000,00; Euro 3.000,00 per immobili stimati da Euro 250.000,01 ad Euro 300.000,00; Euro 3.500,00 per immobili stimati da Euro 300.000,01 a Euro 350.000,00; Euro 5.000,00 per immobili stimati oltre Euro 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 sospensione feriale dei termini ed 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. 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.

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 Dlgs 21.11.2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, con avvertimento che in mancanza verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene 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, ove in vendita, 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 il professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) o sui siti internet: www.asteannunci.it ; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.tribunale.alessandria.giustizia.it; www.astearrivi.it

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, Avv. Silvia Lombardi, con studio in Alessandria, Piazza Garibaldi, 38 al seguente numero telefonico: 3474699612.

Avv. SILVIA LOMBARDI
Piazza Garibaldi, 38 - 15121 Alessandria
Cell 347 4699612



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

Alessandria lì, 04 Settembre 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Lombardi

