

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Simona Coccarello, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 12/05/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 278/2024;

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

FISSA

LA SECONDA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE: fabbricati e costruiti per esigenze industriali e terreni pertinenziali, collocati lungo la S.P. 82, tra via Gramsci, Via San Lazzaro e via Riccardo Sineo del Comune di Sale (AL), composto da:

Il lotto 1 comprende:

- **CORPO A:** fabbricato costruito per esigenze industriali [D7] in sufficienti condizioni di manutenzione. L'edificio è stato costruito nel 2011 (data ultimazione lavori 20-05-2011) ed è stato ristrutturato nel 2021 (CILA pratica n. 132 SUAP Sale - variante interna).

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati foglio 20, particella 707, indirizzo Via San Lazzaro, piano T, comune Sale, categoria D/7, rendita € 3.458,00.

CONFINI: a Nord Fg 20 part. 433, a Est part. 708 sub 3, a Sud part. 711, ad Ovest part. 698 interessata da atto di impegno unilaterale a favore di Comune di Sale.

Si precisa che ad oggi l'accesso all'immobile avviene lungo via Sineo, attraverso particella non pignorata ovvero part. 433 del Fg 20.

- **CORPO B:** Fabbricato costruito per esigenze industriali [D7] in discrete condizioni di manutenzione. L'edificio è stato costruito nel 2011 (data ultimazione lavori 20-05-2011) ed è stato ristrutturato nel 2021 (CILA pratica n. 132 SUAP Sale - variante interna). L'unità immobiliare con altezza interna di circa m. 7.25 è identificata s. n. c. su Via San Lazzaro.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati foglio 20, particella 711, indirizzo Via San Lazzaro, piano T, comune Sale, categoria D/7, rendita € 3.036,00.

L'immobile è parte di un progetto unitario per la costruzione di fabbricato artigianale/industriale originato nel 2008 e solo parzialmente concluso.

Ultimazione parziale dei lavori è stata infatti comunicata al Comune in data 20-05-2011 (prot. 5110 del 20-05-2011) relativamente a due immobili, distinti con le particelle 707 e 711. In data 25-07-2011 è stato rilasciato dal Comune di Sale Certificato di agibilità n. 18/011.

Confini: A Nord Fg 20 part 707, a Est part 708 sub 3, a Sud part 708 sub 4, a Ovest mappali 686 e 698 interessati da Atto di impegno unilaterale a favore di Comune di Sale.

- **CORPO C:** fabbricato costruito per esigenze industriali [D7] in discrete condizioni di manutenzione. L'edificio è stato costruito nel 2011 ed è stato ristrutturato nel 2021 (CILA pratica n. 132 SUAP Sale - variante interna). L'unità immobiliare con un'altezza utile interna di circa m. 7.25 è identificata s.n.c..

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati foglio 20, particella 708, subalterno 3, indirizzo Via Riccardo Sineo, piano t, comune Sale, categoria D/7, rendita € 6.507,60.

Confini: a Nord part 433, 442 (NB mappali non pignorati,) e 638 (ente urbano senza intestati, non pignorato) a Est part 712 di altra proprietà, non pignorata a Est part 708 sub 4 a Sud part 708 sub 4 a Ovest part 711 e 707.

L'immobile prospetta su Via Sineo, da cui ha accesso senza numero civico ed è compreso tra le particelle 707 e 711, definite in precedenza e la particella 712 di altra proprietà estranea alla procedura; Il presente corpo C è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria interna di cui alla CILA del 05-03-2021.

Si segnala che la recinzione lungo via Sineo racchiude una parte della particella 433, la particella 442 entrambe non pignorate e la particella 638 ente urbano. Si segnala inoltre che il corpo non confina con il mappale 708 sub 5 in quanto l'apertura del portone esterno risulta tamponata.

- **CORPO D:** terreno asservito all'uso pubblico (parcheggio ed aree verdi). Si tratta di terreno di superficie complessiva di circa mq 300,00 compreso tra la recinzione dei capannoni e via San Lazzaro, con destinazione a servizi. Dal presente terreno si accede alla cabina elettrica (in mappa catastale del Fg 20 graffata alla particella 698). Sulla porta di detta cabina sono riportati i seguenti dati: zona di Alessandria 33716209 e-distribuzione cabina n. 633490. Il terreno risulta interessato da servitù inamovibile di elettrodotto in cavo interrato.

Il mappale 698 appartiene alla superficie assoggettata ad uso pubblico e la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia dell'area spettano al Comune di Sale, come previsto nell'atto di impegno unilaterale a favore del Comune di Sale del 20-10-2008, atto propedeutico al rilascio del permesso di costruire dell'intero

complesso industriale. In particolare il mappale corrisponde a parte della superficie vincolata ad uso parcheggio (e relativi spazi di manovra).

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 698, qualità semin. arbor., classe 1, superficie catastale 3 are (300 mq), reddito dominicale: € 3,87, reddito agrario: € 2,87.

Confini: a Nord Fg 20 part 433, a Est Fg 20 part 707 e part 711, a Sud Fg 20 part 686, a Ovest Via San Lazzaro.

Si segnala che alla particella 698 è graffata la cabina elettrica.

Conformità catastale: il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: sulla mappa catastale la cabina elettrica disegnata sulla corte del Fg 20 part 711 risulta graffata al presente mappale 698 dal quale hanno accesso i tre locali interni. Dal mappale 698, area esterna alla recinzione dei capannoni oggetto del presente lotto, si accede ai tre locali in cui risulta suddivisa la cabina elettrica. Detta cabina, costruita con progetto del 2010 per la ditta OMISSIS e funzionale all'impianto di piccola cogenerazione ad olio vegetale che la suddetta ditta conduceva, risulta rappresentata sulla scheda catastale del mappale 711, ma graffata al mappale 698. L'attività descritta non è più presente e gli impianti sono stati smontati. Il perito per quanto sopra non ha dichiarato sussistere la conformità catastale. Si segnala che il mappale, in quanto proveniente dalla soppressione delle particelle 21, 598 e 601 è parte della superficie asservita ad uso pubblico, ovvero vincolata a parcheggio come rappresentato in planimetria allegata all'Atto di impegno unilaterale registrato a Tortona il 22-10-2008 al n. 2799 serie IT, al n. di rep.23855/9973 e funzionale alla realizzazione dell'intero complesso industriale di cui al P. di C. n. 5/2008 e successive varianti.

- **CORPO E:** terreno di superficie complessiva di circa mq 50,00 compreso tra la recinzione dei capannoni e via San Lazzaro con destinazione a servizi (parcheggio e spazi di manovra). Il mappale 686 appartiene alla superficie assoggettata ad uso pubblico e la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia dell'area spettano al Comune, come previsto nell'atto di impegno unilaterale a favore del Comune di Sale del 20-10-2008, atto propedeutico al rilascio del permesso di costruire dell'intero complesso industriale.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 686, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 50 ca (50 mq), reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,48.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato sussistere conformità catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE: i capannoni di cui al corpo A-B-C sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, stipulato in data

09/03/2022, registrato a Tortona - Alessandria il 16/03/2022 ai nn. 001523 serie 3T con scadenza al 31/03/2028, con canone mensile di Euro 2.916,00 oltre iva.

CONFORMITÀ CATASTALE CORPI A-B-C:

il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tamponamento esterni e pareti interne in cartongesso e accesso regolarizzabili mediante scia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: all'interno del fabbricato diverse pareti in cartongesso delimitano spazi chiusi e frazionati (tipo box). Inoltre le vetrare sono state oscurate e permane il collegamento con le porzioni di capannone confinanti individuate dalle particelle 711 e 708 sub 3. Infine nella planimetria catastale agli atti l'accesso carrabile al lotto è indicato in posizione differente rispetto alla realtà, su via Sineo, anziché su Via San Lazzaro.

Indicativamente il perito ha indicato le spese necessarie alla regolarizzazione degli immobili come segue: € 2.500,00 per progettazione pratica scia in sanatoria, € 75,00 per diritti di presentazione scia, € 1.032,00 per sanzione minima - previa consultazione con Uff Tecnico; variazione catastale mediante presentazione Docfa con spesa di € 1.000,00 oltre a € 70,00 per diritti segreteria Docfa 1 unità immobiliare; per la correzione di indirizzo € 2.500,00 per presentazione SCIA Agibilità - € 50,00 per diritti segreteria SCIA Agibilità. Oneri Totali: **€ 7.227,00**

Il perito nella sua relazione ha segnalato inoltre che il cancello di ingresso è posto lungo Via Sineo e non via San Lazzaro come indicato in visura; la recinzione lungo via Sineo racchiude una parte della particella 433 non pignorata. Risulta da correggere oltre alla planimetria anche l'indirizzo dell'immobile avente accesso da via Sineo e non da via San Lazzaro.

Gli oneri di regolarizzazione qui indicati sono ipotizzati per la regolarizzazione con fusione dei tre immobili comunicanti descritti ai corpi A-B-C: A conclusione della sanatoria andrà presentata opportuna segnalazione certificata agibilità relativamente ai beni di cui ai corpi A-B e C, fusi in un unico immobile, completa di certificazione degli impianti, collaudi, variazione catastale ed eventuale APE.

Le spese indicate riguardano la predisposizione della pratica di sanatoria delle opere difformi, la sanzione minima applicabile da sottoporre all'amministrazione, per conferma, prima del pagamento, i diritti di segreteria ed infine la pratica catastale di variazione dell'unità immobiliare.

La variazione catastale comporterà la fusione delle tre unità immobiliari (part 707, 711 e 708 sub 3) comunicanti tra loro internamente ed in parte anche esternamente. Per quanto sopra il perito ha dichiarato non sussistere la conformità catastale;

Il capannone identificato come part. 711 all'interno è direttamente confinante con l'adiacente particella 707. In adiacenza ai locali wc ed anti wc si trova un locale di circa 25 mq, con altezza interna ml. 3.05 realizzato in blocchetti di cls e solaio in latero-cemento da ditta estranea alla procedura, che aveva qui condotto un impianto di produzione elettrica ad olio di colza, ora rimosso.

Nella planimetria catastale della corte è rappresentato un manufatto ad uso cabina elettrica, che ad oggi risulta sulla mappa catastale del Fg 20 graffata alla particella 698. Sulla porta di detta cabina sono riportati i seguenti dati: zona di Alessandria 33716209 e-distribuzione cabina n. 633490. Dal mappale 698 (corpo D), area esterna alla recinzione dei capannoni oggetto del presente lotto si accede ai tre locali in cui risulta suddivisa la cabina elettrica. Detta cabina, costruita con progetto del 2010 funzionale all'impianto di piccola cogenerazione olio vegetale che la suddetta ditta conduceva, risulta rappresentata sulla scheda catastale del mappale 711, ma graffata al mappale 698. L'attività descritta non è più presente e gli impianti sono stati smontati.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha riscontrato le seguenti irregolarità: presenza di tramezze a costituzione di piccoli box ciechi, assenza di blocco servizi igienici relativamente alla part. 708 sub3, tamponamento di facciata (portone) relativamente alla part. 708 sub3 a confine con 708 sub5. Gli oneri di regolarizzazione sopra meglio specificati sono ipotizzati per la regolarizzazione con fusione dei tre immobili comunicanti descritti ai corpi A-B-C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

- Per il Terreno vincolato a standard - corpo D sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sull'immobile non insistono costruzioni, tuttavia si segnala che la cabina elettrica costruita sul mappale 711, contestualmente all'impianto di cogenerazione nel 2010, da soggetto estraneo alla procedura, risulta catastalmente graffata in mappa al presente mappale. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

- Per il terreno vincolato a standard - corpo E il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità edilizia.

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito ha dichiarato che i fabbricati industriali D/7 sussiste la conformità urbanistica: Piano regolatore generale in forza della delibera, approvato con Variante strutturale di cui alla D.G.R. n. 55-1491 del 21-11-2005 e succ. varianti parziali ai sensi L.R. 56/77 art 17 commi 5,6,7,8;

La destinazione a parcheggio si ritiene ottemperata, tuttavia mancano alcuni elementi quali la pavimentazione in asfalto (il suolo è semplicemente inghiaiato) la segnaletica orizzontale e l'illuminazione pubblica. In merito al completamento di dette opere sarà

necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico del Comune di Sale, cui spetta la manutenzione straordinaria dell'area vincolata (con atto di impegno unilaterale).

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE: compendio immobiliare costituito da fabbricati costruiti per esigenze industriali e terreni pertinenziali, collocato lungo la S.P. 82, tra Via San Lazzaro e via Riccardo Sineo del Comune di Sale (AL). L'immobile è parte di un progetto unitario per la costruzione di fabbricato artigianale/industriale originato nel 2008 e solo parzialmente concluso. Solo relativamente a due immobili risulta infatti l'ultimazione parziale dei lavori nel 2011, mentre relativamente alla part. 708 sub 4 (definita al corpo F) i lavori non sono ancora stati completati, pertanto accatastata come unità in corso di costruzione.

La part. 708 sub 5 (definita al corpo M del presente lotto 2) costituisce pertinenza della particella 708 sub 4 (definita al corpo F del lotto 2).

il lotto due comprende:

- **CORPO F:** porzione di capannone in corso di costruzione F/3, sito in via Gramsci s.n.c. Restano da eseguire le chiusure dei varchi di ingresso/vetrine e tutte le opere interne. Dalla perizia risulta che in data 08-09-2009 è stato eseguito collaudo statico di edificio industriale in c.a.v., ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1086.

DATI CATASTALI: Catasto fabbricati foglio 20, particella 708, subalterno 4, indirizzo Via Gramsci s.n., piano T, comune Sale, categoria F/3

Confini: A Nord Fg 20 part 711, part 708 sub 3, part 712, a Est Fg 20 part 708 sub 5, a Sud part 708 sub 5, a Ovest part 708 sub 5 (e parte Fg 20 part 708 sub 3

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO G:** terreno vincolato (parcheggio) sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via R.Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 690, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale are 1 ca 90 (mq 190), reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 1,82

Confini: A Nord Fg 20 part. 686, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 692, ad Ovest Via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO H:** terreno vincolato (parcheggio) sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S.

Lazzaro – via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 692, qualità vigneto, cl.1, superficie catastale are 00 ca 80 (mq 80), reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,60

Confini: A Nord Fg 20 part 690, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 695, ad Ovest via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità.

- **CORPO I:** terreno vincolato a verde sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 695, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 1 ca 30 (mq 130), reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,97

Confini: A Nord Fg 20 part 692 e part 708 sub 5, ad Est part 708 sub 5, a Sud part 696, ad Ovest part 419 (cabina elettrica a torre) e Via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

- **CORPO L:** terreno vincolato a verde sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: NCT sezione censuaria Sale, foglio 20, particella 696, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 00 ca 60 (mq 60), reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,45

Confini: A Nord Fg 20 part 695 e part 419 (cabina elettrica a torre), ad Est part 708 sub 5, a Sud Via Gramsci, ad Ovest via San Lazzaro.

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

- **CORPO M:** area di coorte urbana F1 sito in Via Gramsci (S.P. 82) - Via S. Lazzaro - Via Sineo.

DATI CATASTALI: Catasto fabbricati foglio 20, particella 708, subalterno 5, indirizzo Via Gramsci s.n., piano T, comune Sale, categoria F/1, consistenza 5046 mq

Confini: a Nord Fg 20 part 711, part 708 sub 4, part 712, ad Est Fg 20 part 634, 636, 424, 599, 602, 604, a Sud via Gramsci, ad Ovest Fg 20 part 696, 695, 692, 690

Conformità catastale: il perito ha dichiarato non sussistere alcuna irregolarità

Al momento la particella è accatastata come F/1 ovvero area-corte urbana e rappresenta la pertinenza della porzione di capannone da ultimare (definito al corpo F del presente lotto 2= Fg 20 part. 708 sub 4). Il perito ha dichiarato sussistere solo l'elaborato planimetrico, che individua la sagoma della particella.

STATO DI OCCUPAZIONE: il lotto due è libero da contratti di locazione.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità,

regolarizzabili mediante richiesta di P. di C. e/o S.C.I.A. per ultimazione lavori. Le opere da sanare: varchi di accesso da completare con portoni e/o vetrate secondo le esigenze del futuro acquirente. Per le opere interne dovranno essere previsti: blocchi di servizi igienici e pavimentazione di tipo industriale. Per le opere esterne: completamento degli scarichi e sistemazione della pavimentazione con previsione delle aree a parcheggio/manovra e delle aree verdi ad uso privato. Eventuali impianti dipenderanno dalla destinazione d'uso che intenderà farne il futuro acquirente.

Il perito ha stimato indicativamente per le pratiche urbanistico-edilizie necessarie all'ultimazione dei lavori, i seguenti importi: Presentazione pratica edilizia completa di verifiche urbanistiche: € 7.000,00; Diritti di segreteria per presentazione istanza: € 100,00; Predisposizione SCIA Agibilità: € 2.000,00; Diritti segreteria per presentazione SCIA Agibilità: € 50,00; Accatastamento nuova unità immobiliare con Docfa: € 850,00. Oneri Totali: € 10.000,00 già detratti dalla stima.

Quanto ad oggi costruito è conforme alla sagoma autorizzata con i titoli edilizi indicati. Tuttavia i titoli suddetti, ormai scaduti, dovranno essere rinnovati per ultimare i lavori. A lavori terminati dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali l'accatastamento dell'unità immobiliare ultimata al fine dell'attribuzione della rendita.

CONFORMITA' URBANISTICA: piano regolatore approvato con Variante strutturale di cui alla D.G.R. n. 55-1491 del 21-11-2005 e succ. varianti parziali ai sensi L.R. 56/77 art 17 commi 5,6,7,8.

Sussiste atto di impegno unilaterale di asservimento aree ad uso pubblico. Convenzione Reg.Gen.n.23855 Racc.n.9973, Notaio Marziano Carnevale Ricci.

Secondo le risultanze peritali sussiste costituzione di vincolo per rilascio P.di C. n. 5 del 13-05-2008, Trascritto in data 23-10-2008 ai nn. 4146/2852 RP a favore del Comune di Sale (AL) sui terreni distinti al Fg 20 particelle 21, 598, 601 e 603 per una porzione di mq 607,95 vincolata a parcheggio . Lo stesso atto di vincolo prevede una superficie di mq 192,62 vincolata a verde pubblico.

Attualmente le aree vincolata a standard (verde) non presentano costruzioni, ma neppure sistemazioni a verde. Si tratta di terreni incolti. Sarà pertanto necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico del Comune di Sale, al quale spetta la manutenzione straordinaria come previsto con Atto di impegno unilaterale a favore del Comune stesso.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO LOTTI 1 e 2: Le unità immobiliari sono intestate alla società esecutata, pervenute dalla omissis1 in forza di atto di fusione di

società per incorporazione – Rogito Notaio Labate Federico Rep. 14123/11708 del 09/03/2022, trascritto il 24/03/2022 ai nn. 990/719.

A quest'ultima omissis1 sono pervenuti come segue:

- F.20, part. 708 sub 3, sub 4 e sub 5 derivano dalla soppressione per la part. 708 sub 1 ex part. 600; part. 708 sub 2 ex part. 708, facente parte di complesso edilizio costruito su part. 708 ex 700 ex 21 area di enti urbani e promiscui, che comprende le particelle sopprese 701, 703, 704, 705, 706, 684, 685, 688, 689, 691, 693, 694, 697, 592, 591, 600, 633, 635, 637, 593. Le part. 592 ex 448, 633 ex 590/b ex 450, 635 ex 594/b ex 27, 637 ex 596/b ex 26 sono pervenute da omissis2 e omissis3 in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 24177/10206 del 25/02/2009, trascritta in data 20/03/2009 ai nn. 1038/718.

- Le part. 591 ex 450 ex 387, 593 ex 448 ex 385, 705 ex 595 ex 27, 706 ex 595 ex 27, 684 ex 597 ex 216, 685 ex 597 ex 26 sono pervenute da omissis2 e omissis3 in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 23177/9475 del 14/12/2007, trascritta in data 10/01/2008 ai nn. 78/51.

Gli immobili pervennero a omissis2 e 3 in forza di successione in morte di omissis4, denuncia trascritta in data 20/04/2002 ai nn. 1377/1017, a cui è seguita accettazione tacita eredità notaio Carnevale Ricci Marziano trascritta il 10/01/2008 ai nn. 79/52. Quanto ereditato è pervenuto al de cuius per titoli anteriori al ventennio (compravendita del 03/09/1996, trascritta ai nn. 3004/2403 il 13/09/1996).

- La part. 600 ex 424 area urbana, che comprende le part. 416, 418, 305, 412, 346, 25 è pervenuta da omissis5 in forza di permuta notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 23443/9678 del 04/04/2008, trascritta in data 24/04/2008 ai nn. 1590/1108. Quanto alienato è pervenuto a omissis5 per titoli anteriori al ventennio (compravendita del 12/12/1995, trascritta ai nn. 3762/2918 il 28/12/1995).

- Le part. 688, 689, 691 derivano dalla part. 598 a sua volta derivante dalla part. 118, che è pervenuta in forza di compravendita da omissis6, notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22887/9281 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3673/2278. A omissis6 è pervenuto con compravendita notaio Pilotti Ottavio, rep. 86786/18206 del 16/01/2006, trascritta il 07/02/2006 ai nn. 525/359; per la quota di ½ è pervenuto a omissis6 unitamente alla sorella omissis7, già proprietaria di ½, in forza di successione in morte di omissis- den. trascritta a Tortona il 26/03/2004 ai nn. 1171/834, nonché alla successione del de cuius omissis8, den. trascritta in data 09/01/1980 ai nn. 105/85 (e' stata trascritta accettazione tacita ai nn. 3642/2776 in data 07/11/2024), nonché atto giudiziario- sentenza acquisto per usucapione del 07/04/1981, trascritta il 03/07/1981 ai nn. 2089/1654.

- Le part. 693 ex 601 ex 415 ex 399 ex 22, 494 ex 601 ex 415 ex 399 ex 22, 697 ex 603 ex 417 ex 411 ex 23 sono pervenute, in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22811/9221 del 06/07/2007, trascritta il 26/07/2007 ai nn. 3357/2062 da *omissis*9 e *omissis*10. A queste ultime pervennero in forza di successione testamentaria notaio Pilotti Ottavio del 28/03/2006, trascritta il 06/10/2006 ai nn. 3913/2534 in morte di *omissis*11- den. trascritta il 13/09/2006 ai nn. 3634/2369. Accettazione tacita trascritta in data 07/11/2024 ai nn. 3640/2874. Quanto ereditato è pervenuto a *omissis*11 per titoli anteriori al ventennio (per part. 22 con compravendita del 06/11/1966, trascritta il 05/12/1966 ai nn. 3230/2482; per part. 23 con compravendita del 09/11/1969, trascritta il 28/11/1969 ai nn. 3298/2472).

- Le part. 708 ex 700, 701, 703, 704, tutte derivanti dalla part. 21 sono pervenute con compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep. 22888/9282 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3674/2279. La part. 21 apparteneva a *omissis*12 con l'usufrutto uxorio a favore di *omissis*13, consolidatasi con la morte della stessa in virtù di successione in morte di *omissis*13- den. Trascritta in data 20/10/1972 ai nn. 3208/2524. Risulta trascrizione accettazione tacita del 12/11/2024 ai nn. 3687/2912.

- Per le part. del Foglio 20 n. 707 e 7011 facenti parte di complesso edilizio costruito su part. 707 ex 699 ex 21 area di enti urbani e promiscui, la quale comprende la part. 711 ex 707 ex 21, che comprende le part. soppresse 702 ex 21 e 687 ex 598 ex 118 risultano le seguenti provenienze:

La part. 21 è pervenuta a *omissis*12 e 13 con compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep. 22888/9282 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3674/2279.

La part. 21 apparteneva a *omissis*12 e 13 con l'usufrutto uxorio a favore di *omissis*14, consolidatasi con la morte della stessa in virtù di successione in morte di *omissis*-den. Trascritta in data 20/10/1972 ai nn. 3208/2524. Risulta trascrizione accettazione tacita del 12/11/2024 ai nn. 3687/2912.

La part. 118 è pervenuta da *omissis*14 in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano, rep. 22887/9281 del 04/08/2007, trascritta il 10/08/2007 ai nn. 3673/2278. A *omissis*14 è pervenuto dalla sorella *omissis*15 in forza di compravendita rogito notaio Pilotti Ottavio, rep. 86786/18206 del 16/01/2006, trascritta il 07/02/2006 ai nn. 525/359. Per la quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta a *omissis*15, in forza di successione in morte di *omissis*16- den. Trascritta il 26/03/2004 ai nn. 1171/834, nonché dalla successione del padre *omissis*- den. trascritta il 09/01/1980 ai nn. 105/85. Sussistono accettazioni tacite trascritte ai nn. 3642/2776 in data 07/11/2024 e nn. 3641/ 2875 del 07/11/2024, nonché atto giudiziario- sentenza acquisto per usucapione del 07/04/1981, trascritta il 03/07/1981 ai nn. 2089/1654.

- Per le unità descritte al Foglio 20, part. 686 e 690 derivanti dalla part. 598, originaria 118 e per le unità descritte al Foglio 20, part. 968, derivante dalla originaria part. 21 risultano le stesse provenienze sopraindicate.

- Le unità descritte al Foglio 20, part. 692 ex 601 ex 415 ex 399 originaria 22, 695 ex 601 ex 415 ex 399 originaria 22, 696 ex 417 ex 411 originaria 23 sono pervenute in forza di compravendita notaio Carnevale Ricci Marziano Rep. 22811/9221 del 06/07/2007, trascritta il 26/07/2007 ai nn. 3357/2062, da *omissis* 17 e 18.

Pervennero a *omissis* 17-18 in forza di successione testamentaria notaio Pilotti Ottavio rep. 87311/18438 del 28/03/2006, trascritta il 06/10/2006 ai nn. 3913/2534 in morte di *omissis* 19 - den. trascritta il 13/09/2006 ai nn. 3634/2369. Accettazione tacita trascritta in data 07/11/2024 ai nn. 3640/2874.

Quanto ereditato è pervenuto a *omissis* 19 per titoli anteriori al ventennio (per part. 22 con compravendita del 06/11/1966, trascritta il 05/12/1966 ai nn. 3230/2482; per part. 23 con compravendita del 09/11/1969, trascritta il 28/11/1969 ai nn. 3298/2472).

Sussiste continuità delle trascrizioni.

* * *

Vincoli ed oneri giuridici per entrambi i lotti: a rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. 23855/9973; Registrato a Tortona in data 22/10/2008 ai nn. 2799/IT; Trascritto a Tortona in data 23/10/2008 ai nn. 4146/2852; a favore di COMUNE di SALE (AL) contro OMISSIS Si tratta di atto di impegno unilaterale nel quale il Sig. OMISSIS per conto ed in rappresentanza della società OMISSIS si impegna ad asservire:

_ad uso parcheggio una porzione di mq 607,95 dei mappali 21,598 e 601 del Fg 20 del Comune di Sale (come da planimetria allegata all'atto, dove la porzione di mq 607,95 vincolata a parcheggio è evidenziata in colore azzurro);

_ad uso verde pubblico una porzione di mq 192,62 dei mappali 601 e 603 del Fg 20 del Comune di Sale (come da planimetria allegata all'atto dove la porzione di mq 192,62 vincolata a verde pubblico è evidenziata in colore verde).

Dette porzioni saranno assoggettate ad uso pubblico e la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia delle stesse, spetteranno al Comune di Sale. L'atto di impegno rappresenta atto fondamentale per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di proprietà, di cui al Permesso di Costruire n. 5 del 13-05-2008 intestato all'OMISSIS S.r.l., identificate al Fg 20 del Comune di Sale, particelle 21, 593, 595, 597, 598,600, 601,603.

Infine si evidenzia che le particelle vincolate a verde pubblico sono indicate sul pignoramento censite al Fg 20 part 695 (ex 601) e 696 (ex 603) e che le particelle

vincolate a parcheggio sono indicate sul pignoramento censite al Fg 20 part 698 (ex 21) 686 (ex 598) 690 (ex 598) 692 (ex 601) 695 parte (ex 601). Complessivamente, a favore del Comune di Sale, sono vincolati mq 800,57.

CUSTODE: AVV. SIMONA COCCARELLO, con studio in Alessandria, via Trotti n.42, TEL 3332644341 e-mail: coccarello@hotmail.it

PREZZO BASE LOTTO UNO al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali è di € 234.150,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI AD 175.613,00

PREZZO BASE LOTTO DUE al netto delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali è di € 501.300,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI AD € 375.975,00.

VENDITA SOGGETTA A IVA secondo la normativa vigente – per maggiori informazioni rivolgersi al delegato.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 14/01/2026 ore 15:30** che si terrà presso lo studio del delegato avv. Simona Coccarello in Alessandria, via Trotti n.42.

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

FISSA

il rilancio minimo lotto UNO nella misura di € 2.500,00

il rilancio minimo lotto DUE nella misura di € 5.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore:

- 1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita GRUPPO EDICOM SPA, sito www.garavirtuale.it da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite

bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedendo (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- 4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.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 dal Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: avvsimonacoccarello@pec.giuffre.it
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT44G0503422600000000016114) 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 sopraindicato 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 sopraindicato 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 sopraindicato, 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 sopraindicati;
 - * abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. 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 ha 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 dieci 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 accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà 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 vendita stessa, con perdita delle somme versate a titolo di cauzione ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.***

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che il termine di 120 giorni 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 del 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 congruaglio 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 congruaglio dovuti;
- a 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 il professionista delegato o sui seguenti siti internet: www.pvp.giustizia.it www.asteanunci.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Simona Coccarello con studio in Alessandria, Via Trotti n.42, al seguente numero telefonico 3332644341.

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

Alessandria, lì 30/09/2025

Il Professionista Delegato

avv. Simona Coccarello