



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesco Ponzano, nominato custode giudiziario con decreto 05/02/2024 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento 17/09/2024 del G.E. Dott.ssa Roberta Brera,

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 321/2023 R.G. Es. Imm.,
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA (AL)

VIA CASTELSPINA n. 11/A

DESCRIZIONE IMMOBILE

intera piena proprietà di **fabbricato industriale con area esterna circostante** e adiacenti terreni, come di seguito composto:

Corpo A – Fabbricato costruito per esigenze industriali e relativa area esterna di pertinenza formato da una porzione ad uso uffici e servizi disposta su due piani fuori terra, con superficie lorda pari a 412 mq, oltre locali ad uso officina e magazzino posti su di un unico piano, collegati tra loro e realizzati in struttura prefabbricata in calcestruzzo e lamiera, di complessivi ulteriori 1.597 mq, con area esterna pavimentata di 3.698 mq delimitata da recinzione; il tutto per un totale di 5.707 mq, in unico corpo alle coerenze Via del Faldo, Via Castelspina, altra proprietà mappale n. 196, mappale n. 201;

DATI CATASTALI

l'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Castellazzo Bormida al foglio **31**, particella **174**, subalterno **1**, piano 1-T, cat. **D/7**, rendita € 9.420,17.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate dal perito le seguenti irregolarità: le planimetrie catastali presentano modeste incongruità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: allineamento delle planimetrie catastali con il reale stato dei luoghi. Rilievo fabbricato e redazione denuncia variazione catastale: € 2.000,00 Diritti denuncia di variazione catastale: € 100,00 Oneri Totali: € 2.100,00.

Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne gli aspetti edilizi sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differente sagoma, volumetria e distribuzione interna del fabbricato, regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria, con oneri indicati in € 10.000,00, oltre all'importo delle sanzioni da determinarsi a seguito della presentazione presso l'ufficio tecnico comunale di apposita pratica edilizia atta a sanare tutte le incongruità rilevate, come meglio descritto in perizia; non risulta rappresentato il piano primo del fabbricato zona uso uffici, la sagoma della porzione di fabbricato ad uso officina risulta differente rispetto ai titoli edilizi sia nell'impianto planimetrico sia in riferimento ai prospetti ed alle sezioni dell'immobile, la porzione in ampliamento risulta avere dimensioni in pianta maggiori rispetto a quanto rappresentato all'interno degli elaborati grafici, non risulta altresì presente documentazione relativa all'agibilità delle porzioni in ampliamento.

Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato è occupato da impresa terza in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01/06/2020, registrato in Reggio Emilia il 13/06/2020 al n. 5495 s. 3, opponibile alla procedura, per la durata di anni 6+6, con prima scadenza al 31/05/2026 e un canone determinato in complessivi € 2.350 mensili oltre IVA.

Corpo B – Tettoia esterna di pertinenza a fabbricato industriale, libera su tre lati, con un lato addossato al fabbricato principale di cui al corpo A), con struttura realizzata con travi e pilastri metallici e manto di copertura in lamiera, con superficie lorda pari a 77,70 mq;

DATI CATASTALI

l'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Castellazzo Bormida al foglio **31**, particella **174**, subalterno **3**, piano **T**, cat. **C/7**, cl. **2**,

consistenza 63 mq, superficie 63 mq, rendita € 58,57.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità, regolarizzabili mediante Denuncia di variazione catastale: la planimetria catastale non risulta pienamente corrispondente con quanto rilevato in sede di sopralluogo. Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione dell'unità immobiliare, con Rilievo e deposito denuncia di variazione catastale: oneri pari ad € 1.200,00, oltre Diritti di segreteria denuncia di variazione catastale € 50,00, per Oneri Totali € 1.250,00.

Per quanto sopra non è dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità sotto il profilo edilizio: Differente sagoma della tettoia. Regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Differente sagoma della tettoia realizzata. Redazione Permesso di Costruire in sanatoria: € 3.000,00, Oneri Totali: € 3.000,00. L'importo indicato non tiene conto degli oneri sanzionatori che potranno essere determinati solo a seguito del deposito presso l'ufficio tecnico comunale di apposita pratica edilizia, atta a sanare tutte le incongruità rilevate dal tecnico incaricato. Dalle pratiche edilizie e strutturali reperite, risulta rappresentato uno stato di progetto del complesso edilizio incongruente con quanto visionato in sede di sopralluogo. La pratica edilizia in sanatoria presentata riporta una tettoia di dimensioni inferiori rispetto a quanto realizzato in sito. All'interno della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale non risultano documenti da cui si possa evincere l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire.

Per quanto sopra non è dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in forza del medesimo contratto di locazione sopra indicato in relazione al fabbricato di cui corpo A), segnatamente contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01/06/2020, registrato in Reggio Emilia il 13/06/2020 al n. 5495 s. 3, opponibile alla procedura, per la durata di anni 6+6, con prima scadenza al 31/05/2026 e un canone determinato in complessivi € 2.350 mensili oltre IVA.

PROVENIENZE nel ventennio

Le unità censite al catasto al F. 31 N. 174 sub. 1 e 3, descritte rispettivamente ai corpi A) e B), costituenti un unico capannone artigianale con relativa area di sedime e cortile, sono da ultimo pervenute a parte eseguita tramite atto di

compravendita 28/07/2010 rep. 141.402 Notaio L. Mariano di Alessandria trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria il 29/07/2010 ai nn. 6131/3922 dal proprio dante causa, successore, a seguito di fusione per incorporazione con atto 19/12/2007 rep. 59831 Notaio M. Agostini, di soggetto che li aveva già acquistati con atto 05/10/2004 rep. 32676 Notaio R. Ferretti in Milano trascritto il 02/11/2004 ai nn. 9884/6149 da precedente dante causa cui aveva lasciato la disponibilità degli stessi in forza di contratto di locazione finanziaria; in precedenza, i beni erano stati conferiti a seguito di cessione di azienda con atto 18/01/1991 rep. 25.795 Notaio G. Mussa trascritto il 21/01/1991 ai nn. 741/584, costituente primo atto anteriore al ventennio dal pignoramento trascritto il 21/12/2023;

risulta la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Corpo C – Terreno ad uso agricolo di 420 mq, incolto;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero

DATI CATASTALI

unità immobiliare identificata al foglio **31**, particella **201** del catasto terreni, seminativo, cl. 2, superficie catastale 420 mq, rd € 4,23, ra € 3,47, a confini Via del Faldo, mappali n. 203, n. 200, 196 e 174 del medesimo Foglio;

CONFORMITÀ CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità del terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero

Corpo D – Terreno ad uso agricolo di 1.930 mq, incolto;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero

DATI CATASTALI

unità immobiliare identificata al foglio **31**, particella **203** del catasto terreni, seminativo, cl. 2, superficie catastale 1930 mq, rd € 19,44, ra € 15,95, a confini Via del Faldo, mappali n. 205, n. 202, n. 201 del medesimo Foglio;

CONFORMITÀ CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità del terreno

Corpo E – Terreno ad uso agricolo di 1.010 mq, incolto;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero

DATI CATASTALI

unità immobiliare identificata al foglio **31**, particella **205** del catasto terreni, seminativo, cl. 2, superficie catastale 1010 mq, rd € 4,23, ra € 3,47, a confini Via del Faldo, mappali n. 7, n. 204, n. 203;

CONFORMITÀ CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità del terreno.

PROVENIENZE nel ventennio: i terreni circostanti il fabbricato, censiti al F. 31 N. 201, 203 e 205, di cui rispettivamente ai corpi C), D), E) sopra descritti, erano pervenuti a parte eseguita tramite atto di compravendita 20/03/2006 rep. 115523 Notaio G. Mussa di Alessandria, trascritto il 29/03/2006 ai nn. 2694/1692, dal dante causa il quale li aveva in precedenza acquistati in forza di decreto di trasferimento rep. 665/2005 Tribunale di Alessandria trascritto il 17/05/2005 ai nn. 4656/2617 contro altro soggetto che li aveva a sua volta in precedenza ricevuti dal proprio dante causa mediante atto di permuta 18/04/1988 rep. 12174 Notaio G. Mussa trascritto il 13/05/1988 ai nn. 3503/2362, costituente primo atto anteriore al ventennio dal pignoramento;

risulta la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Si segnala che con l'atto di provenienza 20/03/2006 rep. 115523 sopra indicato è stata costituita servitù di passaggio passiva a carico del mappale N. 205 per accedere e recedere a piedi e con qualunque mezzo a favore dei confinanti fondi F. 31 N. 200, 202 e 204, lungo una striscia di terreno adibita a strada della larghezza di metri lineari 5, in aderenza con il mappale 7 dello stesso F. 31, con spese di manutenzione a carico del fondo dominante e servente in parti uguali.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia e urbanistica, il contenuto della perizia di stima 10/06/2024 a firma Arch. Vincenzo Sciacca, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

* * *

CUSTODE: Avv. Francesco Ponzano, con studio in Piazza Filippo Turati n. 5, 15121 Alessandria (AL), Tel +39 0131 1828615, e-mail:

segreteria@ponzanoberello.com

* * *

Il compendio immobiliare sopra descritto viene venduto al

PREZZO BASE di € 262.800,00 - SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 197.100,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **1 OTTOBRE 2025 ore 15:00** che si terrà davanti al sottoscritto professionista delegato presso il proprio Studio in Alessandria, Piazza Filippo Turati n. 5, ove si svolgeranno tutte le attività (tel. 0131 1828615, indirizzo e-mail segreteria@ponzanoberello.com).

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

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 3.000,00**;

DETERMINA

le seguenti **modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto** avvalendosi del gestore Astalegale.net S.p.A. **da depositarsi entro le ore 12:00 del giorno 30 SETTEMBRE 2025:**

1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A., sul sito www.spazioaste.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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o una 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) 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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta^{pvp}.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 può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **avvfrancescoponzano@cnfpec.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 "**Avv. Ponzano Es. Imm. 321/23 RG**" alle coordinate **IBAN IT90F 03332 10400 000000 515484**, SWIFT/BIC PASBITGG, Banca Passadore Filiale di Alessandria, 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 indicata 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 accredito 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, nella misura minima sopra indicata;

- 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 € 350.000,00. 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 hanno 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 della 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 D.Lgs. 21/11/2007 n. 231, 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.

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 base 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;
- 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 l'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 D.M. 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 ai sensi di legge a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, il presente avviso è pubblicato unitamente alla inerente documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>

Per eventuali ulteriori informazioni sarà possibile contattare lo Studio del professionista delegato Avv. Francesco Ponzano, Piazza Filippo Turati n. 5, 15121 Alessandria (AL), Tel +39 0131 1828615, recapito email:

segreteria@ponzanoberello.com

Si evidenzia che per partecipazione 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, li 08/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Ponzano

