



G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 339/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimenti del G.E. dott.ssa Roberta Brera 03/02/2025 ed in data 10/06/2025;

vista l'ordinanza del 10/06/2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare costituente il Lotto 1 (unico) di seguito indicato oggetto dell'esecuzione in epigrafe;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1 (UNICO)

Immobili siti in Comune di Bosco Marengo (AL), Via Tortona di Pollastra 51

DESCRIZIONE

Il lotto è composto da fabbricato di civile abitazione, dalle fondamenta al tetto, elevato su due piani fuori terra collegati da scala interna, composto di cucina, soggiorno e bagno al piano terra e due camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo (collegato al locale di sgombero posto in altro fabbricato), oltre a giardini e cortile, su parte del quale insiste servitù passiva di passaggio.

Box auto situato al piano terra di fabbricato indipendente rispetto a quello di civile abitazione, collegato mediante scala a chiocciola con locale di sgombero posto al piano primo (locale accessorio dell'abitazione).

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 27, particella 23, subalterno 7**, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T-1, comune B071, categoria A/2, classe 1, consi-

stenza vani 5,5, superficie mq. 139 - escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 340,86. Confini: a Nord: Via Tortona e altra proprietà (mappale 24) -a Est: altra proprietà (mappale 23 subalterno 3 graffato con 4) a Sud e Ovest: altra proprietà (mappale 22);

- **foglio 27, particella 23, subalterno 8**, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T, comune B071, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie Totale mq. 20, rendita €. 30,99. Confini: a Nord: stessa proprietà (mappale 23 subalterno 7) -a Est: altra proprietà (mappale 23 subalterno 3 graffato con 4) a Sud e Ovest: altra proprietà (mappale 22).

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

A. Foglio 27, part. 23, sub. 7: Errato numero civico e altezze interne, oltre a imperfetta intestazione Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta. Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta DOCFA: € 400,00. ISTANZA CORREZIONE DITTA: € 250,00 i cui oneri totali sono stati stinati in € 650,00;

A. Foglio 27, part. 23, sub. 8: Errato numero civico e altezze interne, oltre a imperfetta intestazione Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta. Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta DOCFA: € 400,00. ISTANZA CORREZIONE DITTA: € 250,00 i cui oneri totali sono stati stinati in € 650,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Non esiste nessun progetto iniziale. Il perito riferisce che in questo caso fa fede la planimetria catastale, la quale risulta coerente con lo stato attuale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE nel ventennio: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del Lotto 1 (unico) – anche con riferimento alla conformità catastale edilizia ed urbanistica e a quant'altro segnalato – si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura, Geom. Massimo Amodio, allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio 2
TEL. 0131-1676919 indirizzo e-mail: luca.canepa@studiolegalepaneri.it

LOTTO 1 (UNICO)

al **PREZZO BASE** di euro **59.500,00** (CINQUANTANOVE MILA CINQUECENTO/00) **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A euro 44.625,00)**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **11 novembre 2025 ore 10.00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, via XXIV Maggio 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE:
le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo studio dell'avv. Luca Canepa entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (lun. – ven. dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luca Canepa, in Alessandria, via XXIV Maggio 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà**

inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

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

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

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;

- 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 "antirici-**

claggio”, 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.

Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell’individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo; l’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 7) ***l’aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall’art. 22 del 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.***

- 8) in caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l’art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell’art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza

di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il professionista delegato e custode giudiziario, avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: luca.canepa@studiolegalepaneri.it, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it,



www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it,
www.casa.it, www.idealista.it e sul portale delle vendite pubbliche.

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, li 30 giugno 2025

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®