

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 17/09/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 341/2019;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE: Piena proprietà di fabbricati per attività agricole [D10] e opifici (D1) siti in Castelnuovo Scrivia (AL), strada Molino n.36 (in realtà strada prov. per Molino de'Torti n.36). Beni composti da un edificio principale con un locale "utente" ed una "Cabina ENEL", quest'ultima edificata in aderenza al primo e identificata come map. 216 sub.2, sita al piano terreno e composta da un locale con superficie complessiva di 18 mq con valore a corpo di € 1.000,00, nonché l'area pertinenziale interna alla recinzione e quella esterna. Il fabbricato principale è così composto: - al p. terreno: ampio atrio con scala di accesso al p. primo, cinque uffici, ripostiglio, quattro w.c. e disimpegni, ripostiglio, locale al servizio dell'attività, due spogliatoi con wc., locale di deposito, due locali per il confezionamento dei prodotti, magazzino, cinque celle frigo, due tettoie e centrale termica; - al p. primo: disimpegno, sala conferenze, sala riunioni, due uffici e wc. La superficie scoperta del mapp. 216, pressoché interamente recintata e asfaltata o pavimentata, è utilizzabile per parcheggi, zona di manovra, deposito esterno, baia di carico e scarico, pesa dei veicoli, ecc.. Una parte residuale, esterna alla recinzione, posta in fregio alla viabilità pubblica per Casei Gerola è asfaltata ed utilizzata per parcheggi e per l'accesso all'edificio tramite cancello pedonale e carrabile. L'ulteriore parte residuale esterna, tra le due viabilità pubbliche ed il mapp. 186 (è presente un cancelletto pedonale, è sistemata a verde con piantumazioni. La superficie catastale dell'intero mapp. 216 è di mq. 18400. Superficie complessiva coperta di circa mq 5.536,00.

Posto al piano terreno e 1° l'edificio è stato costruito nel 2011. Ha un'altezza utile interna di circa m. da ml. 3,00 (uffici, ecc...) a ml. 8,00 (zona produzione) - loc. utente

ml. 3,00. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi e di cui interrati n.

2. Le condizioni generali del fabbricato sono definibili "più che buone".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO UNO:

1) – C.F. del Comune di Castelnuovo Scrivia (AL), Strada Molino 36, (in realtà strada prov. per Molino de'Torti n.36) piano T-1, F. 11, part. 216 sub. 3, D/10 con rendita € 27.200,70 e F. 11, part. 216, sub.4 D/1 con rendita di € 64,00 – originariamente censito al foglio 11, particella 216, subalterno 1, categoria D/10, rendita € 27.924,00 (come indicato in perizia).

Derivazione catastale: l'originario F.11, part. 216 sub.1 ha subito le seguenti variazioni: - variazione nel classamento del 16/05/2012 prot. AL0143191 - diversa distribuzione degli spazi interni del 08/06/2011 prot. AL0217893 - variazione nel classamento del 17/02/2011 prot. AL0087359 - variazione toponomastica del 02/02/2011 prot. AL0049429 - tipo mappale per soppressione mapp. 43 del 21/05/2010 prot. AL0129854 - impianto meccanografico del 20/06/1984 - costituzione del 03/06/2010 prot. AL0144124. Successivamente il F.11, part. 216 sub 1, D/10 è stato soppresso a seguito di divisione del 18/07/2022- pratica AL0049624 (n. 49624.1/2022) originando gli attuali F. 11, part. 216 sub. 3, D/10 con rendita € 27.200,70 e F. 11, part. 216, sub.4 D/1 con rendita di € 64,00. Risulta altresì variazione nel classamento del 02/10/2023- pratica n. AL0076660.1/2023.

2) - C.F. del comune di Castelnuovo Scrivia (AL), Strada Molino 36 (in realtà strada prov. per Molino de'Torti n.36), piano T, F.11, part. 216 sub 2, D/1- opificio (cabina Enel).

CONFINI LOTTO UNO: Strada Molino - strada comunale per Casei Gerola - mapp. 44,45,186

CONFORMITA' CATASTALE: il perito nella perizia depositata in data 07/07/2020, ha dichiarato sussistere conformità catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE: il lotto uno risulta occupato in buona parte dalla società esecutata, in qualità di proprietaria degli immobili. Esiste contratto di locazione ultranovantennale a favore di omissis, con sede in San Martino Siccomario (PV), CF: omissis contro la società esecutata, stipulato in data 16/02/2011 a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano, trascritto a Tortona il 01/03/2011 ai nn.773/549 avente ad oggetto il lastrico solare a copertura dei fabbricati censiti come F.11 part. 216 sub 1(ora sub 3 e sub 4) ed il sub. 2 per l'installazione di impianto fotovoltaico. Il canone di locazione non è stato considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. dall'esperto stimatore. Il canone per tutti i 21 anni di durata del contratto è stato già interamente versato dalla società conduttrice.

Parte di capannone identificato come D/10 e censito originariamente al F.11, part. 216 sub 1 è occupato da società terze senza titolo opponibile alla esecuzione: maggiori informazioni presso il custode giudiziario.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito ha dichiarato sussistere conformità edilizia; dalle risultanze peritali risultano:

- Permesso a costruire per lavori di costruzione di fabbricato rurale destinato allo stoccaggio ed alla lavorazione di prodotti orticoli. agibilità n. 11/10 rilasciata il 22.06.2010 per la zona uffici al p. terreno.

- agibilità n. 13/10 rilasciata il 14/07/2010 per zona uffici, zona confezionamento prodotti, magazzino, celle frigo, tettoia e porticato - richiesta agibilità in data 16-06-2011 prot. 5099 rilasciata per silenzio-assenso per agibilità dei locali al p. terreno esclusi dalle precedenti agibilità - agibilità n. 11/11 del 02-11-2011 limitatamente ai locali al p. terreno al servizio dell'attività - denuncia Inizio Attività (Testo unico) Presentazione in data 09/10/2009 al n. di prot. 9714- tipo pratica: denuncia Inizio Attività in variante Oggetto: varianti in corso d'opera Presentazione in data 29/05/2010 al n. di prot. 5175; denuncia Inizio Attività (Testo unico) per opere su pozzo esistente con nuova trivellazione Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 29/09/2009 al n. di prot. 9141.

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: relativa al pozzo Oggetto: variante Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. Prot. 5679.

- segnalazione certificata di inizio attività - SCIA Oggetto: varianti in corso d'opera Presentazione in data 11/04/2011 al n. di prot. 3065.

- segnalazione certificata di inizio attività - SCIA Per lavori: posa n. 2 griglie di aerazione cabina Enel esistente Oggetto: interventi di manutenzione straordinaria Presentazione in data 25/08/2011 al n. di prot. 7218.

- segnalazione certificata di inizio attività - SCIA per lavori di completamento recinzione presentazione in data 08/11/2011 al n. di prot. 9478.

- segnalazione certificata di inizio attività - SCIA per realizzazione nuova scala esterna oggetto: nuova costruzione presentazione in data 31/03/2016 al n. di prot. 3154 per realizzazione scala esterna.

- Comunicazione Per lavori: definitiva ambientazione Presentazione in data 01/06/2011 al n. di prot. 4702.

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito nella sua relazione ha dichiarato sussistere conformità urbanistica.

Per i fabbricati sussiste costituzione di vincolo a destinazione agricola.

Risulta costituzione di vincolo di destinazione, trascritto il 08/04/2009 ai nn. 1350/935 a favore del Comune di Castelnuovo di Scivia e contro la società esecutata avente ad oggetto l'originario terreno censito al F.11, part. 43 poi soppresso giusto mappale del 21/05/2010 n. 129854.1/2010, divenuto successivamente F. 11, part. 216.

- Risulta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto l'11/11/2021 ai nn. 3674/2573 a favore di omissis, con sede in San Martino Siccomario (PV), CF: omissis e omissis, corrente in Roma, CF: omissis contro la società esecutata avente ad oggetto servitù di elettrodotto sul fabbricato originariamente censito al F.11, part. 216 sub 1 e sul terreno al F.11, part. 44 (LOTTO2); altro atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto l'11/11/2021 ai nn. 3675/2574 a favore di omissis, con sede in San Martino Siccomario (PV), CF: omissis e omissis, corrente in Roma, CF: omissis contro la società esecutata avente ad oggetto servitù di elettrodotto sul fabbricato censito al F.11, part. 216 sub 2.

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico: impianto elettrico, realizzazione/adequamento nel 2011- sussiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive;

Impianto di riscaldamento: tipologia di impianto ventilconvettori con potenza nominale Kw 74,6 epoca di realizzazione/adequamento 2011 - esiste dichiarazione di conformità;

Impianto Condizionamento e climatizzazione: - sussiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive;

Impianto antincendio: Esiste impianto antincendio con certificato prevenzione incendi;

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: Piena proprietà di terreno agricolo- terreno agricolo sito in Castelnuovo Scivia (AL), strada Molino 36 (in realtà strada prov. per Molino de'Torti n.36). Il terreno di superficie complessiva di circa mq. 9.750,00 è posto in adiacenza ai fabbricati di cui al Lotto 1. L'area, definita dal Piano Regolatore Generale come "zona agricola", è accessibile dalla strada per Casei Gerola.

CONFINI LOTTO DUE: mapp. 48-174-50-148-47-46-45-216- strada comunale per Casei Gerola

INTESTAZIONE CATASTALE LOTTO DUE: sezione censuaria C243, foglio 11,

particella 44, qualità semin. irriguo, classe 1, superficie catastale 9750, reddito dominicale: € 168,69, reddito agrario: € 83,09.

Derivante da variazione del 01.01.2007 prot. AL0081295 - tabella di variazione del 08.03.2007 prot. AL0094899 - impianto meccanografico del 20-06-1984.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dalla società esecutata, libero da contratti di locazione e non coltivato.

COSTITUZIONE DIRITTI REALI: Risulta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto l'11/11/2021 ai nn. 3674/2573 a favore di omissis, con sede in San Martino Siccomario (PV), CF: omissis e omissis, corrente in Roma, CF: omissis, contro la società esecutata avente ad oggetto servitù di elettrodotto sul fabbricato originariamente censito al F.11, part. 216 sub 1(lotto1) e sul terreno al F.11, part. 44.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO per entrambi i lotti: Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

- **il terreno censito al F. 11, part. 43** su cui sono stati edificati i fabbricati pignorati e censiti al F.11, part. 216 sub 1 e 2 (ora subb.2-3-4 nds) é pervenuto per l'intero ad omissis con sede in Castelnuovo Scrivia (AL), CF: omissis, con compravendita Notaio Carnevale Ricci Marziano del 19/03/2009, trascritta il 09/04/2009 ai nn. 1360/937 da omissis nata a Permunia il omissis, CF: omissis; alla sig.ra omissis il F. 11, part. 43 era pervenuto per 1/3 di piena proprietà di ciascuno con compravendita notaio Pernigotti Giuseppe del 21/09/1987, trascritta il 05/10/1987 ai nn. 2464/1737 da omissis, nata a Genova il omissis, CF: omissis, omissis, nato Tortona il omissis, CF: omissis e omissis, nato a Tortona il omissis, CF: omissis;

- **Il terreno censito al F.11, part. 44** era pervenuto a ad omissis con sede in Castelnuovo Scrivia (AL), CF: omissis, in forza di compravendita Notaio Ricci Carnevale Marziano del 23/06/2011, trascritta il 19/07/2011 ai nn. 2491/1752 da omissis, nata a Caisei Gerola il omissis, CF: omissis, omissis, nata a Voghera il omissis, CF: omissis, omissis, nata a Tortona il omissis, CF: omissis, ciascuno per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Ai predetti il terreno era pervenuto in piena proprietà per l'intero in forza di successione, trascritta in data 11/04/2002 ai nn. 1240/925 in morte di omissis, nato a Molino Alzano il omissis, CF: omissis, deceduto in data 08/08/2001. Trascritta in data 10/03/2020 ai nn. 754/573 accettazione tacita eredità in MORTE DI OMISSIS COSÌ GARANTENDO LA CONTINUITÀ MANCANTE.

* * *

CUSTODE: AVV. SIMONA COCCARELLO, con studio in Alessandria, via Trotti

PREZZO BASE LOTTO UNO nello stato di fatto in cui si trova a corpo è di €
2.386.885,00

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,
FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI
AD € 1.790.163,75**

PREZZO BASE LOTTO DUE nello stato di fatto in cui si trova a corpo è di €
21.808,56

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,
FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE. OFFERTA MINIMA PARI
AD € 16.356,42**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno
20/01/2026 ore 17:00** 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 € 5.000,00

il rilancio minimo lotto DUE nella misura di € 250,00

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 ASTALEGALE.NET), 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 minorenne 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 341/2019 RG TRIB. ALESSANDRIA (IBAN: IT20L0503422600000000046421) 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 conguaglio 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 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 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.asteannunci.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 07/10/2025

Il Professionista Delegato

avv. Simona Coccarello