



G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 350/2024 RGE

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Giada Maria Prati Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. nominata con provvedimento datato 19.06.2026 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 350/2024 Rg. Es. Imm. a cui in data 05.03.2026 è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 16/2026 Rg. Es. Imm.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO UNICO:

IN COMUNE DI VALENZA (AL) Largo della Costituzione della Repubblica n. 2 facente parte del Condominio "Giglio"

Piena proprietà di:

alloggio con cantina:

Immobile ad uso residenziale, sito in area semi centrale rispetto al tessuto urbano del comune di Valenza (AL) in Largo Costituzione della Repubblica. L'accesso al compendio avviene da portone d'ingresso collocato su largo Costituzione della Repubblica che conduce alla scala interna. I locali si trovano al secondo piano e si compongono di un ingresso, che avviene dal terrazzo che è posto a perimetro di tutto l'alloggio, che conduce al corridoio centrale dal quale sono collegate tutte le camere, sala, cucina, bagno. Fa parte del compendio anche un locale adibito a cantina ai piani interrati dello stabile.

Il compendio è censito al N.C.E.U. del Comune di Valenza (AL) Sezione Urbana VAL, Foglio 25, mappale 55 sub 122 (nascente dalla fusione catastale tra gli ex subalterni 102 e 103) Largo Costituzione della Repubblica n. 2 - Valenza (AL) - piano 2-S2, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 8,5, superficie catastale 183 mq. rendita catastale Euro 592,63.

Confini:

l'alloggio ha i seguenti confini:

Nord: vuoto su Largo Costituzione della Repubblica;

Sud: vuoto su corte interna;

Est: altra unità immobiliare del mappale 55 (non indicata in banca data e non rintracciabile);

Ovest: vano scala condominiale e corte interna.

Stato di occupazione: occupato dal proprietario.

Conformità catastale: il Perito nella propria relazione dichiara la conformità catastale precisando che: “al momento del sopralluogo, lo stato dell’arte era **corrispondente** con le risultanze catastali” (si veda pag. 4 della relazione di stima).

Storico catastale:Variazione nel classamento del 25.10.2016 Pratica n. AL0133669 in atti dal 25.10.2016 variazione di classamento (n. 29871.1/2016)

Fusione del 10.05.2016 Pratica n. AL0061264 in atti dal 11.05.2016 Fusione (n. 13546.1/2016).

Conformità edilizia ed urbanistica: il perito, al punto 7 della propria relazione, precisa che: “la ricerca delle pratiche edilizie presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Valenza ha prodotto le seguenti risultanze:

- Edilizia libera 156/2018 prot. 12734 del 04.07.2018 per “rifacimento bagno” rilasciata a: Omissis (c.f. Omissis).

Al punto 8 della propria relazione il Perito precisa quanto segue:

“Si evidenzia come alla pratica catastale di “FUSIONE del 10/05/2016 Pratica n. AL0061264 in atti dal 11/05/2016 FUSIONE (n. 13546.1/2016) **NON** è collegata nessuna pratica autorizzativa a livello edilizio come verificato in fase di accesso documentale con il personale dell’ufficio tecnico.

In fase di sopralluogo si è potuto verificare come i precedenti subalterni (102 e 103) costituenti i singoli e distinti alloggi, sono stati messi in comunicazione tra loro, formando un’unica unità immobiliare, attraverso la demolizione di parte della muratura che li teneva separati.

Tale attività, che ha poi condotto alla fusione catastale, doveva essere accompagnata da una pratica edilizia che ne licenziasse la fattibilità.

Pertanto sarà necessario eseguire una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione urbanistica, il tutto concordando modalità operative e sanzionatorie con l’ufficio tecnico comunale di Valenza.

In punto quantificazione, il Perito precisa che: “in base a quanto indicato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Valenza, il costo della sanatoria è attualmente valutabile in Euro 1.000,00”. **Si precisa, tuttavia, che: “la quantificazione della sanzione verrà valutata dagli uffici comunali al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria sulla base della documentazione progettuale a corredo della pratica e dell’eventuale evoluzione normativa”.** (Si vedano pagg. 6 e 7 della relazione di stima).

Provenienze nel ventennio:

Come sopra indicato, il compendio è oggi censito come segue: N.C.E.U. del Comune di Valenza (AL), Largo Costituzione della Repubblica n. 2 - Sezione Urbana VAL - Foglio 25 Mappale 55 sub 122 (subalterno nascente dalla fusione catastale tra gli ex subalterni 102 e 103).

Pertanto:

- in relazione all'ex subalterno 102:

atto di compravendita a rogito Notaio Omissis del 07.06.2004 n. 199.027 Rep. - n. 31.604 Racc. da Omissis a Omissis per il diritto di piena proprietà trascritto presso la CRRII di Alessandria il 16.06.2004 ai nn. 5770 RG - 3732 RP;

- in relazione all'ex subalterno 103:

atto di compravendita a rogito Notaio Omissis del 07.06.2004 n. 199.027 Rep. - n. 31.604 Racc. da Omissis a Omissis per il diritto di piena proprietà trascritto presso la CRRII di Alessandria il 16.06.2004 ai nn. 5770 RG - 3732 RP;

- dichiarazione di successione n. 177 vol. 9990, registrata ad Alessandria il 05.02.2016 e trascritta presso la CRRII di Alessandria il 20.05.2016 ai nn. 3107 RG - 2214 RP da Omissis a Omissis

- accettazione tacita di eredità accertata e dichiarata con sentenza n. 686/2025 emessa dal Tribunale di Alessandria il 06.12.2025 trascritta presso la CRRII di Alessandria il 12.01.2026 ai nn. 113 RG - 91 RP per il diritto di piena proprietà a favore di Omissis e contro Omissis.

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

CUSTODE: Avv. Giada Maria Prati con studio in 15121 Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89; numero di telefono: 347.9887409 - e-mail: avv.pratigiada@gmail.com - pec: avv.gmprati@pec.it

LOTTO UNICO:

al **PREZZO BASE di EURO 49.000,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 36.750,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **l'udienza del giorno Giovedì 12 NOVEMBRE 2026 ORE 15,00** presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Giada Maria Prati in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte segrete dovranno essere depositate presso lo studio dell'Avv. Giada Maria Prati sito in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89 entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 18,30 **(previo appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato).**

CUSTODE: Avv. Giada Maria Prati con studio in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89 - numero di telefono.: 347.9887409 e-mail: avv.pratigiada@gmail.com - pec: avv.gmprati@pec.it

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 500,00** per il lotto unico

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato Avv. Giada Maria Prati in Alessandria (AL) Corso Crimea n. 89. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

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

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

• l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

• l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

• nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

• l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa, oppure dei benefici fiscali per la piccola proprietà contadina o per l'imprenditore agricolo o altri benefici fiscali previsti dalla legge;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla Esecuz. Imm. R.G.N. 350/2024 -Tribunale di Alessandria - Avv. PRATI GIADA** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori.

In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto

senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

Euro 150,00 per immobili stimati fino ad Euro 15.000,00; Euro 250,00 per immobili stimati da Euro 15.000,01 a Euro 25.000,00; Euro 500,00 per immobili stimati da Euro 25.000,01 ad Euro 50.000,00; Euro 1.000,00 per immobili stimati da Euro 50.000,01 a Euro 100.000,00; Euro 1.500,00 per immobili stimati da Euro 100.000,01 a Euro 150.000,00; Euro 2.000,00 per immobili stimati da Euro 150.000,01 a Euro 200.000,00; Euro 2.500,00 per immobili stimati da Euro 200.000,01 a Euro 250.000,00; Euro 3.000,00 per immobili stimati da Euro 250.000,01 ad Euro 300.000,00; Euro 3.500,00 per immobili stimati da Euro 300.000,01 a Euro 350.000,00; Euro 5.000,00 per immobili stimati oltre Euro 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

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

Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine

dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato.

7) L'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21.11.2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, con avvertimento che in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.:

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene, 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

AVV. GIADA MARIA PRATI
Corso Crimea n. 89 -15121 Alessandria (AL)
cellulare 347.9887409
avv.pratigiada@gmail.com - avv.gmprati@pec.it

cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it; www.idealista.it; www.tribunale.alessandria.giustizia.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.casa.it

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giada Maria Prati con studio in Alessandria (AL), Corso Crimea n. 89 al seguente numero telefonico: 347.9887409.

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, 23 Giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giada Maria Prati