



G.E. DR. MICHELE DELLI PAOLI

Es. imm. N. 46/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesco Mercuri, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti datati 26.01.2026 e 28.01.2026 dal GE dr: Michele DELLI PAOLI;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 46/2025 Rg. Es. Imm.,
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

**della QUOTA INDIVISA DEL 50% del diritto di proprietà dei beni immobiliari, così descritti
IN COMUNE DI 15060 – VIGNOLE BORBERA (AL)**

Viale Andrea Vochieri n. 4/3

DESCRIZIONE IMMOBILE:

- unità abitativa

ubicata nel Comune di Vignole Borbera (AL), in Viale Andrea Vochieri n. 4, Int. 3, con accesso da Piazza Zaccagnini (corte comune interna sub. 64). L'unità è collocata all'interno di un complesso edilizio condominiale e l'accesso avviene attraverso un portico comune a piano terra, l'abitazione si sviluppa su due livelli (secondo e terzo piano sottotetto) collegati internamente da un vano scala e risulta composta da: - secondo piano: ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni un ripostiglio e un bagno; - terzo piano (sottotetto); due disimpegni, un corridoio, un bagno e tre camere da letto; internamente l'alloggio presenta pareti con finitura civile, pavimenti in piastrelle di gres in tutti i vani. Le condizioni esterne dell'edificio risultano nel complesso discrete, con facciata tinteggiata, copertura a falde con coppi in laterizio e infissi in legno;

- cantina

posta al piano primo sottostrada di un complesso condominiale, accessibile da scala comune (sub. 32) e rampa (sub. 63), come indicato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto e meglio specificato nel Certificato Notarile del Notaio Giuseppe Fietta. L'ambiente si sviluppa in un unico vano di forma regolare, con una superficie interna utile coerente con la destinazione d'uso a locale accessorio (cantina). L'altezza interna riscontrata è pari a circa 3,40 m, come da indicazione riportata nella planimetria catastale. Le pareti sono in muratura portante intonacata e tinteggiata, la pavimentazione

di piastrelle in ceramica tipo klinker; accesso da una porta metallica zincata a battente con serratura, aerazione naturale, tramite griglie poste nella parte superiore delle pareti divisorie affaccianti sul corridoio comune; illuminazione: impianto elettrico comune al vano scala/corridoio. Alcune cantine risultano dotate di punto luce interno. Attualmente l'unità si presenta in buono stato di conservazione, priva di evidenti segni di degrado strutturale o umidità. Risulta utilizzata come deposito di materiali personali, attrezzata con scaffalature, arredi mobili di vario genere.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero da persone ma completamente arredato

DATI CATASTALI: Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vignole Borbera

Unità abitativa

foglio 2, particella 531, subalterno 5, indirizzo Viale Andrea Vochieri n. 4, Interno 3, piano Secondo e Terzo (sottotetto), comune di Vignole Borbera, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 165 mq, rendita € 640,41.

Confini:

nord: vuoto su Viale Vochieri – Est: Muro confinante con altra U.I. – Sud: vano scala e vuoto su piazza – Ovest: muro confinante con altra U.I.

Cantina

foglio 2, particella 531, subalterno 59, indirizzo Piazza Benigno Zaccagnini n. 5, Interno L, piano Primo Sottostada, comune di Vignole Borbera, Categoria C/2, classe U, consistenza 5 mq, superficie 6 mq, rendita € 7,75.

Confini

nord: altra U.I. (mapp. 531 – sub 58) – Est: con altra U.I. B.C.N.C. Corridoio /mapp. 531 – sub 63) – Sud: altra U.I. (mapp. 531 – sub. 60) – Ovest: muro controterra

Confini:

nord: altra U.I. (mapp. 531 – sub 58) – Est: altra U.I. B.C.N.C. Corridoio (mapp 531 – sub 63) – Sud: altra U.I. (mapp. 531 – sub 60) – Ovest: muro controterra

CONFORMITA' CATASTALE:

Unità abitativa

il perito della procedura ha dichiarato che l'unità immobiliare non risulta conforme. Sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale del 1989 e lo stato di fatto dell'immobile: Nel corso del sopralluogo del 15.04.2025 si è riscontrata la presenza di un terrazzo al terzo piano dell'immobile lato sud, lo stesso è risultato poi sanato dalla Concessione edilizia con Contributo n. 1685 del 20.04.1999 – P.E. 1904, per cui è regolarizzabile mediante semplice variazione catastale. Le altre lievi difformità interne di misurazione ed altezza sono regolarizzabili, previa Sanatoria

Edilizia, mediante Doc. FA di variazione per diversa distribuzione delle unità interne. Regularizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in Sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: 1- le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle concessioni edilizie e nelle planimetrie catastale; 2- l'altezza risultante dalla planimetria catastale è di 2,70 in realtà si è misurato 2,90 metri. Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica DOCFA: € 1.052,00. Note: le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

Cantina

il perito della procedura ha dichiarato che l'unità immobiliare non risulta conforme. Sono state riscontrate delle difformità: le misure reali risultanti dal sopralluogo effettuato in data 15.04.2025 si differenziano per eccesso da quelle risultanti dalla planimetria catastale in atti dal 06.09.1989. Regularizzabile mediante: variazione catastale previo rilascio di C.I.L.A. in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: dimensionamento della cantina. Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica DOCFA: € 1.000,00. Note: le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

CONFORMITA' EDILIZIA:

unità abitativa

il perito della procedura ha dichiarato che l'unità immobiliare non risulta conforme. Il confronto tecnico tra la tavola progettuale allegata all'ultima pratica edilizia concernente l'immobile, più precisamente C.E. n.1057 del 08.08.1989, la tavola allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1685 del 20.04.98, la planimetria catastale presentata in data 06.09.1989 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del 15.04.2025 ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001 e L. 105 del 24.07.2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1- le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle concessioni edilizie e nelle planimetrie catastale; 2- l'altezza risultante dalla planimetria catastale è di metri 2,70 in realtà si è misurato 2,90 metri. Regularizzabile mediante: S.C.I.A. in sanatoria. Rilievo e redazione progetto SCIA in sanatoria: € 2.000,00. Sanzioni e ammende sanatorie edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - DPR 380 del 06.06.2001 e s.m.i.: € 1.032,00. Diritti di segreteria comunali per presentazione pratica in sanatoria: € 100.00. Oneri totali: € 3.132,00

Cantina

il perito della procedura ha dichiarato che l'unità immobiliare non risulta conforme. Il confronto tecnico tra la tavola progettuale allegata all'ultima pratica edilizia concernente l'immobile, più

precisamente Variante alle P.E. n. 1290_C.E. n. 1331 del 15.02.1994, la planimetria catastale presentata in data 15.02.1994 e lo stato di fatto dell'immobile "B" esaminato nel corso del sopralluogo del 15.04.2025 ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001 e L. 105 del 24.07.2024 c.d. "Decreto Salva Casa" Regularizzabile mediante: S.C.I.A. in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Dimensionamento della cantina errato. Rilievo e redazione progetto C.I.L.A in sanatoria: € 1.000,00. Sanzioni e ammende sanatoria edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 – DPR 380 del 06.06.2001 e s.m.i.: € 1.032,00. Diritti di segreteria comunali per presentazione pratica in sanatoria: € 100.00. Oneri totali: € 2.132,00

CONFORMITA' URBANISTICA:

Unità abitativa

il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta conforme.

Cantina

il perito della procedura ha dichiarato che l'immobile risulta conforme.

PROVENIENZE: da oltre vent'anni:

unità abitativa

1) al n. 531 sub. 5 risultava in ditta ai signori: - OMISSIS sopra indicato, - OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo) coniugi in regime di comunione legale dei beni all'acquisto, come dagli stessi dichiarato nel relativo titolo, giusta atto di compravendita in data 19 dicembre 1989 al n. 31.137 di Repertorio Notaio Luigi Gambaro di Genova, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novi Ligure in data 5 gennaio 1990 ai n.ri 69 R.G. e 51 R.P.;

cantina

1) risultava in ditta ai signori OMISSIS e OMISSIS, sopra indicati, ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo), coniugi in regime di separazione dei beni, come dagli stessi dichiarato nel relativo titolo, giusta atto di compravendita in data 24 aprile 1999 al n. 73.708 di Repertorio Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novi Ligure in data 7 maggio 1999 ai n.ri 2010 R.G. e 1463 R.P.

2. A seguito di atto di Donazione in data 1 marzo 2024 al n. 9.487 di Repertorio Notaio Rosalba Didonna di Alessandria, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novi Ligure in data 1 marzo 2024 ai n.ri 929 R.G. e 776 R.P. La proprietà sulla quota di 1/2 di spettanza alla signora OMISSIS passava in ditta al signor OMISSIS suddetto.

LIMITAZIONI

Descrizione onere: vincolo di uso pubblico sulle aree destinate a passaggio pedonale coperto catastalmente individuate con i mm.nn. 531 subb, 23, 31, 64 e 65 (beni comuni non censibili) a rogato Notaio Bailo Gianluigi di Novi Ligure in data 26.01.1995 n. /50.591

PRECISAZIONI (vedi certificazione notarile)

Si riporta di seguito quanto contenuto nell'atto in data 24 aprile 1999 al n. 73.708 di Repertorio Notaio Gianluigi Bailo, relativamente ai beni comuni. La cantina ha diritto di accesso pedonale dal mappale 531 sub. 32) (scala B fabbricato B) dal piano terra al piano interrato. Il Condominio ha diritto di passaggio pedonale nel sottopasso insistente sul mappale 366 NCEU corrispondente al mappale 533 NCT (Palazzo Comunale) per accedere e recedere a piedi al Viale Vochieri – che il Condominio ha accesso carraio da Piazza Figini attraverso la proprietà comunale (F.2 mappale 531/sub. 25) nonché pedonale dalla Via Roma attraverso passaggio coperto sottostante il fabbricato H e condominiale di quest'ultimo. L'intero complesso di cui l'appartamento di cui è parte, ha diritto di passaggio sull'esistente Viale che si diparte da Via Roma di proprietà della Cassa di Risparmio di Tortona, come meglio risulta da atto a rogito Notaio Ottavio Pilotti di Sale in data 5 Novembre 1982, trascritto a Novi Ligure il 18 novembre 1982 Reg. Part. 1339 n. 3544, servitù modificabile dalla Cassa di Risparmio di Tortona, come meglio specificato in detto atto.

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

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel. 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e-mail: avv.fmercuri@gmail.com

LOTTO UNICO

al **PREZZO BASE di € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00).**

NON SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **14 Maggio 2026 alle ore 09,30** presso lo studio dell'Avv. Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma n. 120 (Tel. 0131 1852246 - mobile: 3480322585 - e-mail: avv.fmercuri@gmail.com).

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv.to Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma n. 120 entro le ore 12 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 al mattino ore 9:00 – 13:00 ed al pomeriggio ore 14:00 – 16:00.

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel. 0131/185.22.46 - mobile: 3480322585 - e-mail: avv.fmercuri@gmail.com

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00

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. Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma

n. 120. 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 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, 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 al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso, 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;

- 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 procedura "Avv. Mercuri F. ES IMM 46/25"** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (che non può essere inferiore al 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. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide, 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 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.

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;

- 6) **il saldo prezzo**, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo congruaggio dal delegato, **dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, 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.

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 D.Lgs 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 cpc.**

- 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 presso il Professionista Delega o sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it
– www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it –
www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.publicomonline.it – www.asteimmobili.it –
www.portaleaste.com – www.giustizia_piemonte.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delega, avv. Francesco Mercuri con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120 al seguente numero di telefono 0131/1852246

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

Alessandria, li 30.01.2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Francesco Mercuri)