

G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco

ES. imm. 56/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Maria Grazia Barberis, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 24/06/2026 dal G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco e già nominata Custode, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 56/2025 R.G. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTECASTELLO (AL)

Via XX Settembre n. 1 (ex n. 4)

DIRITTO:

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, sito a margine del concentrico del centro storico, ubicato in aderenza con proprietà di terzi su due lati (Est e Ovest) con area di pertinenza di 50 mq. dotata di accesso carraio sul lato Sud, con rimessa in aderenza sul fronte Nord.

DESCRIZIONE IMMOBILE (Fabbricato di civile abitazione – corpo A di perizia):

Il fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra ed n. 1 seminterrato. Il piano seminterrato con accesso dalla strada provinciale Via Cesare Battisti è costituito da: due locali ad uso cantina e scala al piano superiore.

Il piano primo fuori terra (accessibile da Via XX Settembre attraverso il cortile privato) è costituito da: cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, portico, corte antistante,

terrazzo retrostante e scala ai piani superiore e inferiore e il piano secondo fuori terra da: due camere, bagno e balcone e scala ai piani inferiori.

Si precisa che il terrazzo retrostante per una porzione ricade all'interno del mappale 311 di proprietà di terzi costituendo la copertura piana dell'autorimessa (corpo B di perizia).

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '900 e parzialmente ristrutturato a fine anni 2000 ed è in stato di manutenzione generale mediocre essendo ormai disabitato da tempo e non essendo stati completati gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE:

libero

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare ad uso abitativo è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastello al Foglio 6, particella 310, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 123 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 112 mq., rendita Euro 232,92 indirizzo catastale Via XX Settembre n. 4, piano: T-1-2 e al NCT Foglio 6 particella 310.

COERENZE:

Il fabbricato ha le seguenti coerenze: strada pubblica, mappale 311, mappale 308, mappale 301 dello stesso Foglio 6

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'esperto della procedura ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Difformità nella rappresentazione del terrazzo di proprietà al piano primo, prolungato sul mappale 311 di terzi (copertura piana praticabile del maggior volume costruito a box auto in forza di Concessione edilizia 102/91 a nome [omissis], vedi note Corpo B in perizia)

Difformità delle partiture murarie delimitanti il bagno al piano secondo (terzo fuori terra), non riportate in planimetria

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Correzione delle difformità sopra descritte

Spese tecniche indicative per aggiornamento catastale: € 600,00

Oneri Catastali: € 100,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità catastale

CONFORMITÀ' EDILIZIA:

L'esperto, nella propria relazione, dà atto di avere rinvenuto presso l' Ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 102/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: Costruzione rimessa (vedi Corpo B)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1990 al n. di prot. 1655

Rilascio in data 02/02/1991 al n. di prot.

L'agibilità non è stata rilasciata

Numero pratica: 154/96

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: Realizzazione portico di ingresso all'abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/07/1996 al n. di prot. 1725

Rilascio in data 19/12/1996 al n. di prot. 154

L'agibilità non è stata rilasciata

NOTE: Presso il Comune la pratica risulta in corso in quanto non dichiarata la fine lavori

Numero pratica: 49/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/1991 al n. di prot. 968

Rilascio in data 22/06/1991 al n. di prot. 49/91

L'agibilità non è stata rilasciata.

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) non risulta il deposito della pratica strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca relativa alla Concessione edilizia n. 102/1991 per costruzione rimessa (vedi Corpo B di perizia)
- 2) non risulta fine lavori relativa ai Permessi di Costruire
- 3) risultano effettuate modifiche interne senza titolo edilizio al fine della realizzazione di un bagno al piano secondo (terzo fuori terra)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1) vedasi indicazioni relative al Corpo B
- 2) Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità

3) CILA in sanatoria

Spese tecniche indicative € 1.400,00

Diritti di segreteria, sanzione CILA ex art. 6 bis DPR 380/2001 presumibile: € 1.100,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'esperto, dato atto che l'immobile è sottoposto a vincolo di carattere urbanistico come meglio precisato in perizia, dichiara la conformità urbanistica dell'immobile con il PRG/PGT

DESCRIZIONE IMMOBILE (Rimessa corpo B di perizia)

Porzione di autorimessa, posta al piano terreno/seminterrato, edificata in parte su sedime della proprietà in esecuzione e in parte su sedime di proprietà di terzi.

La rimessa è costruita in aderenza al fronte nord del corpo del fabbricato principale, edificata in forza della concessione edilizia n. 102 del 02/02/1991 con struttura in latero cemento e copertura piana praticabile.

Nota bene: l'esperto segnala a pagg. 20-26 27-28-29-30 del proprio elaborato che parte del volume oggetto di concessione costruito ed esistente in loco risulta costruito su proprietà formalmente di terzi e che misure e valutazioni effettuate si riferiscono alle sole superfici e volumi di cui alla proprietà in atti (mappale 310 sub. 2); attualmente quindi il locale rimessa risulta, senza soluzione di continuità e quindi senza pareti divisorie parte di un locale più ampio, costruito su mappale confinante, tramite il quale si accede alla via pubblica; in difetto di tale passaggio la rimessa in oggetto non avrebbe accesso da strada ma solo pedonale dalla cantina adiacente posta al piano terra.

L'esperto precisa altresì che nel locale avente anche accesso diretto dal subalterno 1 sono collocati, in corrispondenza del volume insistente sul mappale 311, le tubazioni per la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE:

libero

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastello al Foglio 6, particella 310, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq., superficie catastale 9 mq., rendita Euro 17,35 - indirizzo catastale Via XX Settembre n. 4, piano: T e al NCT Foglio 6 particella 310

COERENZE:

La rimessa ha le seguenti coerenze: mappale 311, mappale 310 sub 1, mappale 308 e mappale 301 dello stesso Foglio 6

CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Difformità nella planimetria

La planimetria riporta il profilo del perimetro della rimessa sul mappale di proprietà (individuato come 310 sub 2); tuttavia la rimessa è stata edificata senza soluzione di continuità anche sul mappale confinante 311 formalmente di proprietà di terzi; sulla suddetta planimetria è riportato un muro divisorio verso il mappale 311 che di fatto non è realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rappresentazione della corretta perimetrazione della rimessa senza partitura muraria

Spese tecniche per aggiornamento mappa e planimetrie catastali: € 250,00

Oneri Catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità catastale

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto, nella propria relazione, dà atto di avere rinvenuto presso l'Ufficio tecnico comunale la seguente pratica edilizia:

Numero pratica: 102/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Rimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1990 al n. di prot. 1655,

Rilascio in data 02/02/1991 al n. di prot.

L'agibilità non è stata rilasciata

Parte del volume oggetto di concessione risulta formalmente su proprietà di terzi

Nota Bene. L'esperto specifica che misure e valutazioni effettuate si riferiscono ai soli volumi e superfici di cui alla proprietà agli atti (mappale 310 sub 2)

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Non risulta il deposito della pratica strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca

relativa alla Concessione edilizia n. 102/1991 per costruzione rimessa
Descrizione delle opere da sanare:

Denuncia strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca relativa alla Concessione edilizia n. 102/1991 per costruzione rimessa

Le irregolarità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione denuncia quota parte per la proprietà legittima

Spese generali indicative quota parte deposito pratica strutture: € **2.700,00**

Per quanto sopra l'esperto NON dichiara la conformità edilizia (sottolineando tuttavia che la autorimessa è costruita in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Montecastello n. 102/91

CONFORMITÀ' URBANISTICA:

L'esperto, dato atto che l'immobile è sottoposto a vincolo di carattere urbanistico come meglio precisato in perizia, dichiara la conformità urbanistica dell'unità immobiliare con il PRG/PGT

PROVENIENZE nel ventennio:

Il fabbricato è pervenuto in proprietà all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 10/08/2007 nr. di repertorio 208477/44780, trascritto in Alessandria in data 17/08/2007 ai nn. 7938/4985 da potere di: dati dante causa – OMISSIS- il quale a sua volta lo aveva acquisito con atto di donazione a rogito Notaio Busso Gianfranco di Alessandria in data 02/02/1993 rep. n. 117174/19984, trascritto in Alessandria in data 15/02/1993 ai nn. 947/667 da potere di: dati dante causa OMISSIS.

Con il sopra citato atto a rogito Notaio Gabei Roberto in data 10/08/2007 rep. 208477/44780, trascritto in Alessandria in data 17/08/2007 ai nn. 7937/4984 è stato altresì confermato e convalidato, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, il precedente atto di donazione a rogito Notaio Gianfranco Busso come sopra descritto, non essendo stati ivi indicati gli estremi della concessione edilizia relativa al fabbricato nonché la concessione edilizia n. 102/1991 per la costruzione dell'autorimessa.

La donante, a sua volta, aveva acquisito la proprietà del compendio con atto a rogito Notaio Gianfranco Busso di Alessandria in data 19/08/1981, repertorio 78652/8440, registrato in Alessandria il 4/09/1981 al numero 3540, vol. 1, trascritto in Alessandria in data 04/09/1981 ai nn. 5628 d'ordine e art. 4292 da potere di: dati danti causa -OMISSIS-

Per una migliore e più ampia descrizione anche con riferimento ai titoli di provenienza delle unità immobiliari si rinvia espressamente alla perizia di stima dell'esperto della procedura

allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: Avv. Maria Grazia Barberis con Studio in Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686- 232517 - fax 0131/231117 – e-mail: avvmgbarberis@gmail.com - PEC avvmariaraziabarberis@cnfpec.it

LOTTO UNICO

al PREZZO BASE di €uro 39.500,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD €uro 29.625,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **18 NOVEMBRE 2026 ore 17.00** presso lo Studio del Professionista delegato in Alessandria Via Legnano, 27;

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE:

le offerte segrete devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Maria Grazia Barberis in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A 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 (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €uro 500.00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Maria Grazia Barberis, in Alessandria, Via Legnano 27, piano primo Scala A . 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

secrete, 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 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;

- 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 esecutiva n. 56/2025, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato avv. Maria Grazia Barberis**, 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: € 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 congruaglio 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 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 dell'Architetto Graziella Ardesi depositata in data 22/05/2026. 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 lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv. Maria Grazia Barberis (Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686- 232517 - fax 0131/231117 - PEC avv.mariagraziabarberis@cnfpec.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it.

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, 8 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Grazia Barberis

Maria Grazia Barberis