NOTAIO CARLO CONFORTI
15121 Alessandria – Piazzetta della Lega n. 14
Tel. 0131.232361
E-mail: cconforti2@notariato.it
PEC: carlo.conforti@postacertificata.notariato.it

G.E. dott. Michele Delli Paoli Es. Imm. n. 60/2019

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Carlo Conforti, notaio in Alessandria, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento datato 24.02.2024 dal G.E. dott. Michele Delli Paoli;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 60/2019 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

"LOTTO 1"
Piena proprietà di immobili siti in Comune di Capriata d'Orba (AL) - Cascina Luigione n. 37.

DESCRIZIONE IMMOBILI:
Porzione di cascinale composto da un edificio con due alloggi ed altro immobile separato con alloggio e cantina; cortile e annesso terreno.
Confini: particelle 495, 464, 153, 158, 157 e 146, tutte del foglio 25.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

DATI CATASTALI: Comune di Capriata d'Orba (AL).
Catasto dei Fabbricati:
- foglio 25, particella 155 graffata con la particella 334, Cascina Luigione n. 37, piano S1 – T – 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 273 mq., totale escluse aree scoperte 264 mq., rendita Euro 743,70;

Catasto Terreni:
- foglio 25, particella 155, ente urbano, are 03 ca 20;
- foglio 25, particella 334, ente urbano, are 01 ca 40;
- foglio 25, particella 156, vigneto, classe 2, are 21 ca 60, reddito dominicale Euro 21,20, reddito agrario Euro 13,39.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura non ha dichiarato la conformità catastale a causa delle seguenti irregolarità:
in visura risulta graffato al mappale 155 il foglio 25 mappale 334 (ciò risulta anche nell'atto di pignoramento). Mentre dalle piantine catastali emerge che la parte a destra dell'immobile è identificata con il mappale 155 quella a sinistra con il foglio 25 mappale 344; risulta una discrepanza dell'identificativo nume-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rale del mappale graffato al 155, infatti in visura e nella planimetria Vegis risulta foglio 25 mappale 334 (ex foglio 26 mappale 344) nelle piantine catastali invece foglio 25 mappale 344. Inoltre, nella piantina catastale del mappale 155 è indicato un rip. invece durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di una cucina.
Regolarizzabili mediante allineamento catastale DOCFA.
Descrizione delle opere da sanare: identificativo mappale.
DOCFA allineamento: Euro 700,00.
Oneri totali: Euro 700,00.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia, pertanto, ritiene lo stato degli immobili fotografato dall'accatastamento del 1989 essere sostanzialmente quello ante 1967 per l'edificio in esame. In ogni caso, prudenzialmente, visto che alcune delle modifiche alla distribuzione interna dell'edificio abitativo principale appaiono databili agli anni '80 del '900 (stima effettuata in base ai materiali di finitura utilizzati), il perito ritiene che sull'immobile in esame sia comunque necessario presentare una Scia a sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature interne.
L'importo per la pratica in esame è stata stimata dal perito in Euro 2.500,00, multa compresa.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE nel ventennio:

Gli immobili sopra descritti pervennero all'esecutato in forza di successione del padre deceduto il 6 agosto 2008 (Dichiarazione di Successione del 6 agosto 2009, registrata a Novi Ligure al numero 33 volume 1030/9 e trascritta il 19 ottobre 2009, ai numeri 4720/3415 – accettazione tacita da atto giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 25 luglio 2023, repertorio 746/2023, trascritta a Novi Ligure il 22 dicembre 2023 ai numeri 5931/4914).
Al dante causa dell'esecutato pervennero in forza di atti di vendita a rogito notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure, rispettivamente in data 22 febbraio 1969, repertorio 11589/4494, trascritto a Novi Ligure in data 11 marzo 1969, ai numeri 771/585 e in data 11 dicembre 1985, repertorio 31218/13875, trascritto il 4 gennaio 1986, ai numeri 88/85.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità sopra citata è stata trascritta contro il padre dell'esecutato e a favore del soggetto esecutato stesso dopo la predisposizione della perizia di stima.
Inoltre, si comunica che è in corso la predisposizione della Denuncia di Successione della madre dell'esecutato.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CUSTODE: notaio Carlo Conforti con studio in Alessandria, Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo, tel. 0131.232361 - PEC carlo.conforti@postacertificata.notariato.it – email cconforti2@notariato.it.

LOTTO UNICO:

al **PREZZO BASE** di **€ 46.102,50**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 34.576,88)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **8 OTTOBRE 2025, ORE 15:00** presso il proprio studio sito in Alessandria, alla Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo studio del notaio Carlo Conforti, in Alessandria, alla Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo, 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: lun-ven 9.00-12,00 e 15,00-18,00;

CUSTODE: notaio Carlo Conforti con studio in Alessandria, Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo, tel. 0131.232361 - PEC carlo.conforti@postacertificata.notariato.it – email cconforti2@notariato.it.

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 notaio Carlo Conforti, in Alessandria, Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo. 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 indica-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zioni 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. 60/2019, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato;** 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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). 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 sti-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 a € 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 a € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 a € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 350.000,01. 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 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 delegato o sui seguenti siti internet: **www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.casa.it – www.idealista.it.**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato notaio Carlo Conforti con studio in Alessandria, Piazzetta della Lega Lombarda n. 14, piano secondo, al seguente numero telefonico: 0131.232361 - PEC carlo.conforti@postacertificata.notariato.it – email cconforti2@notariato.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, lì 22 maggio 2025.

Il Professionista Delegato
avv. Carlo Conforti, notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009