



G.E. dott.ssa Elisabetta BIANCO

Esec. Imm. R.G.E. n. 91/2018

## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

il sottoscritto avv. Marco Ferrari, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 21/06/2022 dal GE dott.ssa Elisabetta Bianco;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 91/2018 RG. Es. Imm.;

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

- visto il provvedimento datato 14.10.2025 del GE dott.ssa Elisabetta Bianco con il quale è stata disposta la prosecuzione delle attività di vendita;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO TRE

COMUNE: 15010 TERZO (AL) Regione Valle n. 9.

NATURA:

piena proprietà di fabbricato di civile abitazione contiguo con altra proprietà libero su tre lati e strutturato su due piani fuori terra con annesso rustico e terreno.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'unità abitativa e l'annesso rustico:

= Abitazione

Trattasi di fabbricato contiguo con altra proprietà libero su tre lati e strutturato su due piani fuori terra, composto da: al piano terra, ingresso su vano scala, soggiorno / cucina, disimpegno, bagno, cantina; al piano primo, due camere da letto, ripostiglio, sottotetto grezzo e balcone. Abitazione ristrutturata nel 2003, in discrete condizioni, con pavimentazione in ceramica, serramenti in legno a vetro doppio, unico servizio igienico al piano terra con rivestimento h. 2,34 (ai fini abitativi l'altezza del servizio igienico deve essere almeno di h. 2,40), impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento dotato di camino a legno con bocchette ad aria per il primo piano. Esternamente, il lato sud si

presenta con intonaco a civile, mentre i lati nord ed ovest sono grezzi.

= Rustico

Al piano terra si trovano un locale unico ad uso sgombero e un altro locale ad uso rimessa; solaio in laterocemento nuovo, apertura per vano scala, primo piano con accesso dal ponteggio esterno formato da unico locale grezzo con tetto isolato con struttura in legno lamellare, perlinatura sottostante, lattoneria in lamiera preverniciata.

Il rustico è in corso di ristrutturazione e si trova in stato grezzo privo di ogni impianto e finitura.

La superficie complessiva del fabbricato di civile abitazione con annesso rustico è di circa 250,00 mq.

Il terreno:

Trattasi di terreno incolto, di modeste dimensioni, da considerarsi terreno di pertinenza degli immobili sopra descritti. Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia leggermente in pendenza. Non sono presenti sistemi irrigui.

La superficie complessiva è di circa 85,00 mq.

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità abitativa e l'annesso rustico:

Occupati dal debitore e dai suoi familiari.

Il terreno:

Libero.

#### DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Terzo (AL) come segue:

- foglio 2, particella 138 con graffato il mappale 452, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 103,29, superficie totale 132 mq, superficie totale escluse aree scoperte 129 mq, indirizzo catastale Regione Valle n. 8 piano T-1

NCT del Comune di Terzo:

- foglio 2, particella 478, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 85 mq, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,20

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

L'unità abitativa e l'annesso rustico:

Il C.T.U. ha riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi

interni e cambio di destinazione d'uso relativo al fabbricato di civile abitazione. Per quanto riguarda il rustico di pertinenza, sempre a dire del C.T.U., è in corso una ristrutturazione edilizia; ad ultimazione dei lavori dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il C.T.U. ha riferito che le irregolarità sono regolarizzabili mediante DOCFA e redazione di nuova planimetria con oneri stimati in € 1.200,00.

Per tali ragioni il C.T.U. non ha dichiarata la conformità catastale.

Il terreno:

Il C.T.U. ha dichiarata la conformità catastale, precisando che il terreno non risulta recintato e non sono definiti i confini di proprietà.

#### CONFORMITÀ' EDILIZIA e URBANISTICA:

L'unità abitativa e l'annesso rustico:

Il C.T.U. nell'elaborato di stima ha riportati gli estremi delle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici:

1) in data 22/03/2003 al n. di prot. 504 è stata rilasciata una concessione edilizia per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con recupero volumetrico residenziale. Riferisce il C.T.U. che di tali opere non sono stati eseguiti i lavori al piano primo di recupero sottotetto con cambio di destinazione d'uso;

2) in data 15/05/2014 al n. di prot. 1313 è stata presentata una autorizzazione edilizia per manutenzione ordinaria;

3) in data 16/02/2018 al n. di prot. 455 è stata presentata una SCIA per lavori di risanamento conservativo mediante rifacimento solai piani in fabbricato pertinenziale all'abitazione principale. All'epoca della redazione della perizia, il C.T.U. ha segnalata la validità della pratica che sarebbe però scaduta nell'anno 2021;

4) in data 30/03/2018 al n. di prot. 937 è stata presentata una CILA per lavori di rifacimento copertura a tetto di fabbricato pertinenziale all'abitazione principale. All'epoca della redazione della perizia, il C.T.U. ha segnalato una denuncia lavori in zona sismica 4 protocollo 938 del 30.03.2018 con lavori al tempo in corso.

Il C.T.U. ha riscontrato le seguenti irregolarità.

Rispetto al progetto depositato, in relazione al piano terreno del fabbricato principale, la distribuzione interna risulta corretta ma l'altezza del bagno anziché

essere mt. 2,40 è stata rilevata sul posto in mt. 2,34.

Al piano primo non sono state eseguite le opere relative al recupero del sottotetto; ad oggi la concessione risulta scaduta. A completamento della pratica è necessaria una relazione di fine lavori con evidenza delle opere non eseguite. L'esperto ritiene che le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate come segue.

In relazione al bagno, vi sarebbero due soluzioni alternative: l'una comporta il rifacimento completo della pavimentazione recuperando una altezza netta pari a mt. 2,40; l'altra, la dismissione dell'attuale bagno con trasformazione in cantina. Il costo stimato per l'eventuale demolizione della pavimentazione e relativo rifacimento è pari ad € 3.500,00.

In relazione alla mancata esecuzione delle opere relative al sottotetto, l'irregolarità è sanabile mediante una relazione fine lavori con elaborati grafici, il cui costo stimato è di € 1.500,00.

Per quanto sopra il perito non ha dichiarata la conformità edilizia.

E' stata invece dichiarata la conformità urbanistica, con la precisazione che si tratta di immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico. Nello specifico, la zona è soggetta a vincolo idrogeologico (art. 60 N.T.A.).

Il terreno:

Il C.T.U. ha dichiarata la conformità urbanistica, precisando che si tratta di immobile soggetto a convenzione, nello specifico a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A.. In particolare, il perito ha affermato che l'area in oggetto ricade al 98,38% in area per attività agricola E1 (art. 44 delle N.T.A.) ed al 1,62% in area residenziale di annucleamento rurale B3 (art. 35 delle N.T.A.). Inoltre, per il 98,38% ricade in fascia di rispetto della viabilità comunale esistente (art. 53 N.T.A.), per il 24,36% in classe di sintesi 3\_B ambiti edificati a rischio (art. 62 delle N.T.A.), per il 75,64% in classe di sintesi 2\_C ambiti collinari (art. 62 delle N.T.A.) come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica.

Certificazione energetica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio riferisce che non sono presenti le Attestazioni Prestazione Energetica.

Documentazione ex D.M. 22.01.08 n. 37

Con riferimento alle disposizioni di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12.03.2008, il C.T.U., in relazione all'abitazione con annesso il rustico, riferisce che l'impianto elettrico non è a norma e che non esiste la dichiarazione di conformità dello stesso.

PROVENIENZE nel ventennio:

Alla debitrice esecutata la piena proprietà degli immobili costituenti il lotto 3 sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 5.03.2001 rep.115470 trascritto in data 19.03.2001 ai nn.899 reg. part. e 1194 reg. gen.; dati del dante causa: OMISSIS; Al dante causa la piena proprietà degli immobili è pervenuta in virtù in forza di atto di compravendita a rogito Notaio A. Santi in data 15.10.1970 rep.4125/2796, trascritto in data 11.11.1970 ai nn. 1770 reg. part. e 2160 reg. gen.; dati del dante causa: OMISSIS.

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

**CUSTODE: avv. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, Tel: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com.**

Al **PREZZO BASE** di **€uro 28.125,00** come da perizia di stima ed ordinanza di vendita **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 21.093,75).**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00.

**LOTTO QUATTRO**

COMUNE: 15010 TERZO (AL) Località Gobba

NATURA:

piena proprietà di terreni ubicati in zona prettamente collinare, lontana dal centro del paese e con difficoltà all'accesso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di terreni incolti ubicati in zona di difficile accesso, prettamente collinari con inclinazione sostenuta. Terreni che risultano di forma irregolare ed orografia collinare.

Superficie complessiva di circa 7.180,00 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Liberi

DATI CATASTALI:

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Terzo (AL) come segue:

- foglio 2, particella 1, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 6.510,00 mq, reddito domenicale € 3,36, reddito agrario € 1,01
- foglio 2, particella 2, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 670,00 mq, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,10.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il C.T.U. ha dichiarata la conformità catastale, con la precisazione che i terreni, *in loco*, non sono delimitati da confini di proprietà.

DATI URBANISTICI E DI CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il C.T.U. non ha segnalate pratiche edilizie e con riguardo alla conformità edilizia ha specificato che si tratta di terreni agricoli.

In relazione alla conformità urbanistica, il perito ne ha invece dichiarata la sussistenza, precisando che si tratta di immobili sottoposti a vincolo di carattere urbanistico; in particolare i terreni ricadono in area per attività agricole E1 (art. 44 delle N.T.A.), sono soggetti a vincolo idrogeologico (art. 60 delle N.T.A) e sono ricomprese nella carta di sintesi classe 2 - C ambiti collinari (art. 62 delle N.T.A.) come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

Certificazione energetica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio riferisce che non sono presenti le Attestazioni Prestazione Energetica.

Documentazione ex D.M. 22.01.08 n. 37

Con riferimento alle disposizioni di cui D.M. 22.01.08 n. 37 del Ministero dello Sviluppo Economico pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12.03.2008, il C.T.U. nulla riferisce.

PROVENIENZE nel ventennio:

Alla debitrice esecutata la piena proprietà degli immobili costituenti il lotto 4 sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 5.03.2001 rep.115470 trascritto in data 19.03.2001 ai nn.899 reg. part. e 1194 reg. gen.; dati del dante causa: OMISSIS; Al dante causa la piena proprietà degli immobili è pervenuta in virtù in forza di atto di compravendita a rogito Notaio A. Santi in data 15.10.1970 rep.4125/2796, trascritto in data 11.11.1970 ai nn. 1770 reg. part. e 2160 reg. gen.; dati del dante causa: OMISSIS.

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

\* \* \*

Al **PREZZO BASE** di **€uro 5.100,00** come da perizia di stima ed ordinanza di vendita **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €uro 3.825,00).**

FISSA

rilancio minimo nella misura di €uro 150,00.

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **23 giugno 2026 ore 15.30** che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato avv. Marco Ferrari in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Marco Ferrari come sopra indicato entro le ore 12 del giorno precedente 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;

**CUSTODE: avv. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, Tel: 0131251686, e-mail: [info@avvocatiferrari.com](mailto:info@avvocatiferrari.com)**

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. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27. 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 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.91/2018 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 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 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 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. 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, sul Portale delle Vendite



Publiche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui seguenti siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).



Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato avv. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, Tel: 0131251686, e-mail: [info@avvocatiferrari.com](mailto:info@avvocatiferrari.com).



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 03.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Ferrari

