

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA****G.E. Dr. Michele DELLI PAOLI****R.G.E. 100/2025****BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL****PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Flavio Parodi, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. Dr. Michele Delli Paoli con ordinanza del 22/10/2025;

vista l'ordinanza di cui sopra con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 100/2025 R.G.E.;

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

FISSA**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

del bene immobile, così descritto:

LOTTO UNICO

Comune: Acqui Terme (AL) – 1501, Corso Cavour n° 64 int. 11 – alloggio privo di cantina sito al piano quarto (5 ft) del Condominio “FORO ROMANO”

Dati catastali:

-foglio 27, particella 395, subalterno 11, indirizzo Corso Cavour snc, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani Superficie lorda 110 mq – netta 108 mq Rendita catastale: € 650,74

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare è situata al quarto piano (5° f.t.) e servita da ascensore condominiale.

Accesso non pienamente conforme per soggetti con ridotta mobilità (gradino in ingresso)

ed è composta da:

- ingresso su breve corridoio
- ampio soggiorno con angolo cottura,
- ripostiglio,
- disimpegno,
- due camere,

- due bagni,
- ulteriore ripostiglio,
- due balconi.

Entrando dal vano scala comune per mezzo di portoncino blindato, si accede a breve corridoio che sfocia a sinistra in ampio salone parzialmente mansardato, con finestra in abbaino. In questo ambiente si trova anche la zona cucina, un ripostiglio ed un disimpegno che da accesso ad un primo bagno, il quale prende luce da lucernario a soffitto. Sulla destra si aprono invece le due camere da letto separate da altro bagno, il tutto accessibile mediante disimpegno comune della zona notte. Le due camere hanno soffitto piano e sono dotate ciascuna di porta finestra che da accesso a balcone. La camera da letto padronale dispone anche di piccolo ripostiglio privato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo e serramenti con vetrocamera.

L'alloggio è di fattura anni 2000 essendo stato edificato come visto nell'anno 2004-2008. Da allora nessuna sostanziale modifica è stata effettuata all'immobile, ai serramenti alle finiture di pavimenti e rivestimenti.

Le finiture originarie del fabbricato risultavano di tipo moderno ma non più del tutto in linea con i vigenti standard estetici e di prestazione energetica: esse erano costituite da rifiniture di livello medio alto, con pavimenti realizzati con lastre di marmo nella zona giorno e con parquet in legno nelle camere da letto, con i bagni piastrellati e rivestiti con piastrelle in monocottura ceramica. I serramenti erano di tipo a vetrocamera, con telaio ligneo, dotati esternamente di tapparelle in materiale plastico. Gli impianti elettrico ed idrico sono apparsi di tipo moderno, ma bisognosi senz'altro di sostituzione ed aggiornamento avendo ormai 17 anni di vita. L'impianto di riscaldamento risultava essere di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata in nicchia esterna ubicata su uno dei terrazzi delle camere.

Stato di occupazione: immobile arredato e non occupato

Comproprietari: nessuno

Misure Penali: nessuna

Conformità catastale:

Accatastamento originario presentato in data 23/10/2009:

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. AL0279149 in atti dal 23/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16745.1/2009); Variazione del 23/10/2008 Pratica n. AL0320709 in atti dal 23/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17284.1/2008); DEMOLIZIONE TOTALE del 19/09/2008 Pratica n. AL0273692 in atti dal 19/09/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15385.1/2008); il nuovo immobile deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: (Foglio 27 Particella 62 Subalterno 10; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 11; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 12; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 13; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 14; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 15; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 16; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 17).

Per quanto sopra si dichiara la **conformità** catastale; note: l'immobile condominiale di cui l'alloggio pignorato è parte nasce come nuova costruzione in seguito all'abbattimento di un edificio preesistente e l'edificazione ex novo.

PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio condominiale di cui l'alloggio pignorato è parte venne edificato in seguito alla demolizione di un preesistente fabbricato residenziale, avvenuta tra gli anni 2004 e 2008. La costruzione del nuovo palazzo avvenne in forza delle seguenti pratiche edilizie:

PDC

- 131-04 – 08/11/2004 per demolizione e ricostruzione di edificio residenziale;
- 66-06 – 08/08/2006 – **Parzialmente in sanatoria e variante della precedente;**
- 07-07 – 08/02/2007 – **in variante delle precedenti;**

DIA

- 354/04/5 – 15/05/2007
- 108/08/0 – 22/03/2008
- 233/08/0 – 26/06/2008
- 108/08/1 – 28/08/2008

Agibilità parziali

Agibilità finale

- 23/03/2009

In sintesi, la demolizione del precedente edificio è stata autorizzata da un permesso di costruzione principale del **2004**, e la successiva ricostruzione e le relative variazioni sono state regolarizzate con permessi e D.I.A. fino al **2008**. L'**agibilità** del complesso è stata infine rilasciata a **marzo 2009**.

Conformità edilizia:**CONFORMITÀ EDILIZIA: SI'****Conformità urbanistica:****Corso Cavour, 11**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

PROVENIENZE nel ventennio:**Abitazione di tipo civile A/2**

Titolare/Proprietario:

OMISSIS per 1/1 piena proprietà in forza di atto di compravendita rogante Garbarino Gabriele di Acqui Terme (AL), in data 23/03/2011 rep. n. 164243/18940 e trascritto il 11/04/2011 ai n.ri 1682/1232 da potere di OMISSIS sede OMISSIS- attuale proprietario debitore esecutato ad oggi defunto.

Il curatore dell'eredità giacente del Sig. OMISSIS è l'Avv. OMISSIS;

In precedenza:

alla OMISSIS per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 27 Particella 62 Subb. 10-11-12-13-14-15-16-17) in virtù di atto tra vivi - compravendita rogante il notaio Cassinelli Ernesto da Acqui Terme (AL), in data 26/05/2003 rep. n. 140010 e trascritto il 16/06/2003 ai n.ri 3019/2129 da potere di OMISSIS

I signori OMISSIS risultavano proprietari da ante ventennio dal pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: Sì all'interno del ventennio dal pignoramento.

Caratteristiche zona:

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie, farmacia, supermercato, banche;

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali;

Importanti centri limitrofi: Genova - Alessandria

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Ligure, vigneti

Attrazioni storiche: Centro storico cittadino, castelli e ville tra le colline

Principali collegamenti pubblici: stazione e autobus 500 mt

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.315,05 € intero esercizio 2024 più la rata già scaduta dell'esercizio 2025 pari a € 422,00 e le ulteriori due rate in scadenza pari a € 846,95 per un totale di 5.584,00 €

Millesimi di proprietà: 44,98 su 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - le scale non permettono un facile accesso, e l'accesso all'ascensore è possibile solo salendo un

gradino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'APE risulta assente, era presente certificazione eseguita con vecchia normativa, ad oggi scaduta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Arch. Francesca BELLINI redatta in data 23.06.2025 ed allegata al presente avviso di vendita, che qui si richiama integralmente.

CUSTODE: Avv. Flavio Parodi, con studio in Acqui Terme, C.so Italia, 41, tel. 0144 329013; cell. 338 5358183; e-mail flavioparodi64@gmail.com;, pec avvflavioparodi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it

al **PREZZO BASE di € 87.890,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 65.917,50.**

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del **giorno 17 FEBBRAIO 2026, ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio sito in Acqui Terme, Via P. Togliatti n. 8. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le **ore 12:00 del 16 FEBBRAIO 2026** con le modalità sotto indicate.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALE.NET, tramite il portale www.spazioaste.it.

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**), da compilare seguendo le relative istruzioni;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente,

tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

avvflavioparodi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it;

- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- 7) l'importo della cauzione (determinato **nella misura del 15% dell'offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente acceso presso Banca Popolare di Sondrio agenzia di Alessandria, C.so Crimea, 21 così intestato: "Esec. Imm. R.G.N. 100/2025 AVV. FLAVIO PARODI" - **IBAN: IT71 0 0569 6104 0000000 4098X22** in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che — nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara — il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- 10) 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;

11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:

- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificare l'effettivo versamento dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non

festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) 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);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che 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, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione **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.

Si precisa che 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 con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 20) **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 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.**
- 21) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 22) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- 23) il professionista delegato provvederà a:
- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
 - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
 - trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24) 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.;

25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 con spese a carico della procedura. 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 professionista delegato Avv. Flavio Parodi sito in Acqui Terme, C.so Italia, 41, e-mail flavioparodi64@gmail.com, PEC avvflavioparodi@pec.ordineavvocatiacquiterme.it - tel. 0144/329013; cell. 338 5358183, sul portale delle vendite pubbliche o sui siti internet www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.idealista.it - www.casa.it.

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.

Acqui Terme, li 7 Novembre 2025.

Il professionista delegato

Avv. Flavio Parodi