TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Ilaria Gioitta, nominata Custode con provvedimento del 01.07.2025 pronunciato dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli e Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa dal medesimo Giudice in data 21.09.2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 104/2025 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO 4

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Bellisomi n. 3.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Piccola unità immobiliare destinata a negozio, posta a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Essa ha accesso indipendente da via Bellisomi ed è composta da un unico locale e da un piccolo servizio igienico con antibagno.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Contratto di locazione 28.06.2020 registrato ad Alessandria il 29.06.2020 ai nn. 3383 serie 3T con prima scadenza 30.06.2026.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 17, indirizzo catastale Via Bellisomi n. 3 piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 25 mq, superficie totale 29 mq, rendita € 342,15*

COERENZE:

Strada comunale, sub. 16 e 13 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile si è riscontrata la presenza di una tramezza all'interno del locale negozio a formazione di un disimpegno di fronte al servizio igienico. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA; Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna; Spese tecniche e diritti catastali stimati: € 500,00. Oneri totali: € 500,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

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

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto del titolo abilitativo reperito presso il Comune di Sale, in particolare: assenza della apertura verso la corte interna del complesso, presenza di un collegamento interno verso il wc adiacente il quale risulta privo della porta di ingresso dal cortile come autorizzato, presenza di una tramezzatura interna a formazione di un disimpegno di fronte al servizio igienico. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria + SCAGI (Agibilità); Descrizione delle opere da sanare: fusione di due unita' immobiliari, tramezzature interne e modifiche ai prospetti; Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa, oneri per rilascio certificazione impianti per SCAGI (stima di massima): € 3.500,00. Oneri totali: € 3.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 10.900/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 8.175/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 150,00.**

LOTTO 5

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Marconi n. 6.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Magazzino posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Esso ha accesso principale attraverso la corte del complesso immobiliare identificata al sub. 13 e anche un accesso pedonale dal vicolo che collega via Marconi e via Bellisomi. L'unità immobiliare è composta da un unico ampio locale utilizzato come tavernetta, è infatti presente un angolo cottura e il locale è riscaldato mediante una calda sanitaria posta vicino all'ingresso principale in corrispondenza della corte comune del complesso.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato senza titolo.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 19, indirizzo catastale Via Marconi n. 6 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, dati di superficie 66 mq, rendita € 97,61*

COERENZE:

Strada comunale, sub. 13, 21 e 14 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

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

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, in particolare una lieve traslazione della porta del locale verso il vicolo e la presenza di alcune riseghe nei muri perimetrali. Si riscontra inoltre lo scostamento di alcune dimensioni del locale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA; Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali stimati: € 500,00. Oneri totali: € 500,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è utilizzato quale tavernetta, presenta finiture al civile ed impianto di riscaldamento. Esso presenta peraltro un portone a chiusura del lato verso la corte interna e non risulta quindi essere utilizzato quale portico come indicato nell'ultimo titolo autorizzativo. Si segnalano inoltre le difformità già evidenziate rispetto lo stato catastale ed in particolare una lieve difformità delle aperture verso il vicolo oltre e lievi scostamenti di alcune dimensioni interne. Regolarizzabili mediante: Demolizioni/rimozioni e sanatoria prospetto difformità interne e a i prospetti. Descrizione delle opere da sanare: Ripristino immobile a portico SCIA SANATORIA per modifiche esterne/interne - Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00. Opere necessarie a ricondurre il locale a portico (rimozione impianto riscaldamento, portone, etc) - stima di massima: € 2.000,00. Oneri Totali: € 4.500,00.

Il CTU ha evidenziato di non ritenere che possa essere sanato l'attuale uso dell'immobile per le ridotte altezze del locale pari a circa 2,25 m che non lo rendono utilizzabile quale locale abitabile/accessorio.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU non ha evidenziato rilievi con riguardo alla conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 3.400/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 2.550/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 150,00.**

LOTTO 6

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Marconi n. 8.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Box auto con annesso piccolo ripostiglio, non collegati internamente tra di loro e posti a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Il box auto ha accesso tramite una serranda basculante direttamente da via Marconi, mentre il piccolo ripostiglio annesso al subalterno ha accesso dal porticato esterno ove è posto l'ingresso al condominio. Le due unità sono entrambe composte da un unico locale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

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

Libero.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 20, indirizzo catastale Via Marconi n. 8 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie totale 22 mq, rendita € 66,52*

COERENZE:

Strada comunale, sub. 18, 13, 21, 14 e 19 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

Sono presenti lievissime inesattezze grafiche in particolare relativamente all'inclinazione della parete di divisione tra box e ripostiglio e per la presenza di un gradino in corrispondenza della porta. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali stimati: € 500,00. Oneri Totali: € 500,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio facente parte del subalterno, avente accesso adiacente a quello del vano scala che conduce agli alloggi al piano primo, il quale non risulta indicato nella planimetria dell'ultimo titolo abilitativo. In quest'ultima infatti lo spazio del ripostiglio risulta far parte dell'autorimessa adiacente (attuale sub. 20) e non risulta essere stata prevista la porta di accesso dall'androne condominiale. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: divisione di due unità immobiliari, tramezzature interne e modifiche ai prospetti. Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa stimati: € 2.500,00. Oneri Totali: € 2.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 6.800/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 5.100/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 150,00.**

LOTTO 7

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Marconi n. 8.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Box auto posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Il box auto ha accesso

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

tramite una serranda basculante direttamente da via Marconi e consiste in un unico locale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 21, indirizzo catastale Via Marconi n. 8 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie totale 23 mq, rendita € 60,74*

COERENZE:

Strada comunale, sub. 18, 13, 21, 14 e 19 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare l'immobile risulta più corto rispetto a quanto rappresentato in planimetria, fanno parte del locale il volume sotto la scala condominiale di accesso agli alloggi al primo piano, sono presenti un setto in prossimità dell'ingresso e un cavedio in cartongesso per passaggio tubazioni non rappresentati in planimetria. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali: € 500,00. Oneri Totali: € 500,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria dello stato di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare risulta stralciato lo spazio a sinistra della basculante di accesso, in corrispondenza del quale risulta realizzato un piccolo ripostiglio, annesso all'autorimessa adiacente identificata al sub. 20 e sono state annesse all'autorimessa i piccoli volumi sotto la scala condominiale di accesso agli alloggi al primo piano oltre ad essere stati realizzati un setto e un cavedio in cartongesso per passaggio tubazioni non previsti originariamente. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: divisione di due unita' immobiliari, tramezzature interne. Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa stimati: € 2.500,00. Oneri Totali: € 2.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 7.200/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 5.400/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 150,00.**

LOTTO 8

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

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Marconi n. 8.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Alloggio posto al piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. L'unità immobiliare è accessibile mediante un ingresso comune all'alloggio confinante, posto su via Marconi, attraverso un vano scala comune. L'unità immobiliare risulta composta da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un soggiorno con adiacente angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.02.2024 per l'importo di € 300,00 con cadenza mensile. Registrato ad Alessandria il 06.02.2024 ai nn. 000713-serie 3T, prima scadenza 31.01.2027.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 22, indirizzo catastale Via Marconi n. 8 piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 202,45*

COERENZE:

Vuoto su strada comunale, vuoto su sub. 13 del mappale 555, sub. 23 e 14 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare la traslazione di una porta interna e di una finestra su via Marconi e la presenza di un setto a delimitazione dell'angolo cottura rispetto al soggiorno. Si rilevano inoltre lievi scostamenti dimensionali di alcuni locali rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali stimati: € 750,00. Oneri Totali: € 750,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare si segnala l'assenza del balcone e della relativa porta finestra nel soggiorno, difformità nella tramezzatura tra soggiorno e disimpegno, assenza della tramezza tra soggiorno e cucina, lievi scostamenti di alcune dimensioni interne dei vani e la lieve traslazione della finestra del soggiorno affacciante su Via Marconi e la modifica della dimensione di quella della cucina. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: modifiche ai prospetti e modifiche interne. Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00. Oneri Totali: € 2.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 34.500/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo

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

alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 25.875/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 500,00.**

LOTTO 9

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Marconi n. 8.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Alloggio posto a piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. L'unità immobiliare è accessibile mediante un ingresso comune all'alloggio confinante, posto su via Marconi, attraverso un vano scala comune. L'unità immobiliare risulta composta da un soggiorno con adiacente cucina, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.02.2024 per l'importo di € 285,00 con cadenza mensile. Registrato ad Alessandria il 06.02.2024 ai nn. 000714-serie 3T, prima scadenza 31.01.2027.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 15, particella 555, subalterno 23, indirizzo catastale Via Marconi n. 8 piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 227,76*

COERENZE:

Vuoto su strade comunali, vuoto su sub. 13 del mappale 555, sub. 22 e 14 del mappale 555.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare lievi traslazioni di alcune porte interne e alcune finestre. Si rilevano inoltre lievi scostamenti dimensionali di alcuni locali rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica. Spese tecniche e diritti catastali stimati: € 750,00. Oneri Totali: € 750,00.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare si segnala l'assenza del balcone e della relativa porta finestra, la diversa distribuzione interna dei locali e la modifica della posizione e della dimensione delle finestre dei locali. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: modifiche ai prospetti e modifiche interne. Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa stimati: € 2.500,00. Oneri Totali: € 2.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 28.05.1994 rep. 13719 trascritto

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

presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 21.06.1994 ai nn. 1532/1122.

* * * * *

PREZZO BASE di € 30.750/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 23.062/50).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 500,00.**

LOTTO 10

IN COMUNE DI 15045 SALE (AL), Via Dante-Via Madonnina.

DIRITTO:

Piena proprietà

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA:

Il lotto è composto da piccolo deposito, area urbana e terreno, in particolare:

Piccolo manufatto interamente in lamiera, ad un solo piano fuori terra, utilizzato come deposito, sito in una corte di pertinenza del fabbricato stesso posta sul retro di uno stabile ove ha sede un locale commerciale. Tale manufatto è posizionato a ridosso del muro di delimitazione della corte stessa alla quale è possibile accedere anche attraverso un cancello carraio posto a confine col mappale 772, di medesima proprietà. La corte (ex sub 5) è gravata di servitù di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Sale quale reperimento degli standard a posteggio e verde per la confinante attività commerciale.

*

Area urbana delimitata da muro recinzione, in parte in mattoni e in parte in blocchetti di cls, accessibile mediante due varchi provvisti solo in parte di cancello di recinzione posti in corrispondenza di Via Madonnina. L'area risulta invasa dalla vegetazione spontanea e priva di manutenzione. Essa è accessibile anche da un cancello carraio posto a confine col mappale 449. Si segnala la presenza di due tettoie realizzate con materiali di risulta, a ridosso del muro di delimitazione dell'area a confine col mappale 449, non indicate nella mappa catastale e non accatastate, le quali andranno rimosse in quanto probabilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo.

A seguito di verifiche catastali e dalle ortofoto disponibili presso il sito Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente risulta che in passato sull'area fossero presenti dei fabbricati oggetto di demolizione tra il 2000 e il 2006. Per tale ragione si ritiene che il sito necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel sottosuolo.

Si precisa altresì che sull'area sono presenti piccoli cumuli di rifiuti o rottami.

*

Terreno posto in prossimità di Via Salvo D'Acquisto e avente accesso dalla medesima, delimitato su tre lati dalle recinzioni dei mappali confinanti, ad esclusione del lato verso strada. Esso risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero.

DATI CATASTALI:

immobili censiti al NCEU del Comune di Sale (AL):

= *foglio 19, particella 449, subalterno 6, indirizzo catastale Via Dante n. 25 piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 82 mq, rendita € 51,65*

= *foglio 19, particella 772, indirizzo catastale Via Madonnina, categoria F/1, consistenza 1.500 mq*

immobili censiti al NCT del Comune di Sale (AL):

= *foglio 19, particella 298, seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale € 8,26,*

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

reddito agrario € 6,11

COERENZE:

Foglio 19, particella 449, subalterno 6:

mappale 449 sub. 4, acque pubbliche, mappali 788 e 772.

Foglio 19, particella 772:

mappale 449, 60, 349, 61, 62, 298, 788.

Foglio 19, particella 298:

mappali 772, 62, 339, 788.

CONFORMITA' CATASTALE:

Foglio 19, particella 449, subalterno 6:

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale, segnalando tuttavia che pur essendoci attualmente una conformità di massima dello stato dei luoghi con la planimetria reperita presso la banca dati dell'AdE, a seguito della necessità di rimuovere il manufatto, come meglio motivato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, sarà necessario presentare pratica catastale (Docfa e Tipo Mappale) dopo tale intervento di demolizione. Le spese derivanti sono di massima quantificate nella regolarizzazione edilizia del bene.

Foglio 19, particella 772:

Il CTU ha segnalato la presenza di due tettoie di ridotte dimensioni realizzate con materiale di risulta a ridosso del muro di delimitazione dell'area. Esse non sono indicate nella mappa catastale terreni e non risultano accatastate al catasto urbano ma dovranno essere rimosse in quanto probabilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo. A seguito della loro demolizione/rimozione vi sarà sostanziale regolarità catastale.

Foglio 19, particella 298:

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Foglio 19, particella 449, subalterno 6:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

A seguito di accesso agli atti che non ha rilevato la presenza di alcun titolo abilitativo relativamente all'immobile e a seguito di approfondimenti catastali da cui risulta che l'immobile risulta essere stato accatastato per la prima volta il 30/12/2014 e non risulta prima di tale data presente su alcuna mappa catastale, lo scrivente ritiene che non vi sia alcuna evidenza documentale che possa attestare la liceità di tale fabbricato peraltro costituito di fatto da un box metallico prefabbricato. Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione. Descrizione delle opere da sanare: rimozione manufatto metallico. Rimozione manufatto metallico (stima di massima): € 2.500,00. Spese tecniche e diritti catastali - Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale): € 2.500,00. Oneri totali stimati: € 5.000,00.

Foglio 19, particella 772:

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità.

Si segnala la presenza di due tettoie realizzate con materiali di risulta, a ridosso del muro di delimitazione dell'area a confine col mappale 449 che andranno rimosse in quanto a seguito di accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo. A seguito di verifiche catastali e dalle ortofoto disponibili presso il sito Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente risulta che in passato sull'area fossero presenti dei fabbricati oggetto di demolizione tra il 2000 e il 2006, intervento eseguito senza titolo autorizzativo. Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: rimozione tettoie metalliche (da eseguirsi) e demolizione fabbricati (da sanare ma già eseguita). Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa (stima di massima): € 2.500,00. Stima di massima dei costi di demolizione/rimozione tettoie: € 1.500,00. Oneri Totali: € 4.000.00.

Foglio 19, particella 298:

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA:

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

Il CTU ha dichiarata la conformità urbanistica rispetto a tutti gli immobili costituenti il lotto.

VINCOLI

Foglio 19, particella 449, subalterno 6:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito contro la società incorporata dalla debitrice esecutata trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 13.07.2004 ai nn. 2640/1833, con annotazione n. 2139/321 del 26.05.2006 per atto modificativo ed integrativo.

Foglio 19, particella 449, subalterno 6 - Foglio 19, particella 772:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito contro la società incorporata dalla debitrice esecutata trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 14.06.2004 ai nn. 2251/1585.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato:

Foglio 19, particella 449, subalterno 6:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 02.10.2003 rep. 250029/24369 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 29.10.2003 ai nn. 3698/2610.

Il CTU ha segnalato: nell'atto di compravendita è stato precisato che l'area urbana (mapp. 449 sub 5) ha accesso dalla Via Dante tramite androne carraio distinto col civico numero 35 (ex 25) indi su cortiletto e roggia coperta. Il suddetto androne carraio e cortiletto (entrambi facenti parte del mappale 344 sub. 5 del foglio 19) sono pertanto gravati della relativa servitu' di passo pedonale e carraio. Proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni. Per una migliore identificazione di quanto in oggetto e' stata allegata all'atto fotocopia della planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

Foglio 19, particella 772:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito Vincenzo in data 10.09.2003 rep. 249389/24273 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 07.10.2003 ai nn. 2389/3386.

Foglio 19, particella 298:

= in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Labate Federico in data 09.03.2022 rep. 14123, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 24.03.2022 ai nn. 990/719;

= in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carnevale Ricci Marziano in data 25.06.2008 rep. 23648/9819 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tortona il 16.07.2008 ai nn. 2865/1963;

Ai danti causa del debitore esecutato l'immobile è pervenuto:

= in forza di successione come da accettazioni tacite di eredità trascritte presso la Conservatoria dei RRII di Tortona in data 30.09.2010 ai nn. 3231/2195 e in data 09.07.2026 ai nn. 2299/1785.

* * * * *

PREZZO BASE di € 21.000/00 come da ordinanza di vendita e valore di stima oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 15.750/00).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 250,00.**

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

Per una migliore e più ampia descrizione dei lotti si rinvia espressamente alla perizia di stima 13.07.2026 del perito della procedura Ing. Gian Maria CASTELLANI allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: Avv. Ilaria GIOITTA, con studio ad Alessandria (AL) in Via Legnano n. 27, tel. 0131251686 e-mail ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 GENNAIO 2027 ore 9.00** che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta ad Alessandria (AL), in Via Legnano 27 piano primo Scala A.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Gioitta sito ad Alessandria (AL), in 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

rilanci minimi nella misura di €uro 150,00 per i lotti 4, 5, 6, 7; di €uro 250,00 per il lotto 10; di €uro 500,00 per i lotti 8 e 9.

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. Ilaria Gioitta sito ad Alessandria (AL) in 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 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

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

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 c.p.c. 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. 104/2025 Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato ovvero Avv. Ilaria Gioitta,** 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

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

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 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;

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

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

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

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 delle perizie potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta sito ad Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686 - fax 0131/231117 - email ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com), 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.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta al numero di telefono 0131251686.

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, 05.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta

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