Studio Legale
Avv. Roberto Rasoira
C.so Italia n.72 – 15011 ACQUI TERME (AL)
Tel. e fax: 0144-325589
email:studiorasoira@tiscali.it
P.E.C.:avvrobertorasoira@pec.ordineavvocatiacquiterme.it

G.E. Dott.ssa Roberta Brera Es. Imm. N.15/19

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Promossa da:

DoValue S.p.A. (Avv. R. Frojo)

Contro: Omissis ex D.lgs 196/2003

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Roberto Rasoira, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis C.p.C. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 09.10.2026;

vista l'ordinanza di pari data 09.10.2026 con la quale è stata ordinata la vendita telematica asincrona senza incanto del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. N.15/19;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

LOTTO 001

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Cavallaro n.5

DESCRIZIONE IMMOBILE: Fabbricato libero su tre lati, con relativa area pertinenziale, in corpo unico. Immobile sito in zona residenziale di recente edificazione con sviluppo su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, così composti:

- Piano seminterrato (erroneamente indicato nelle planimetrie catastali dei sub.6-7 come "piano terreno": n.02 autorimesse (identificate con i subalterni 6-7); disimpegno, lavanderia, tavernetta, locale di sgombero, vano scala di accesso al piano superiore, locali tecnici in aderenza al subalterno 2, costituente il Lotto n.002 della perizia.

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

- Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, cabina armadio, vano scala di accesso al piano superiore e portico. Da questo piano si accede direttamente al giardino ed alla piscina.

- Piano sottotetto: tre camere, soggiorno, bagno, cabina armadio e ripostiglio.

Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non risultano coerenti con la destinazione urbanisticamente ed igienico-sanitariamente ammissibile, come meglio specificato nel paragrafo "Edilizia" della perizia .

- L'area esterna pertinenziale è in parte adibita a cortile e parcheggio, pavimentata in porfido, ed in parte a giardino piantumato, ove è ubicata una piscina interrata (superficie mq.50 ca.).

Superficie complessiva Lotto 001 mq. 972,02 ca.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura. Autorizzati a permanervi sino all'emissione del decreto di trasferimento.

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Cavallaro n.5 al:

Corpo: A

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	3	A/7	1	9 vani P.S1-T-1°	248	1.045,83

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	6	C/6	1	36 mq. P.T	42	92,96

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	7	C/6	1	48 mq. P.T	59	123,95

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026

- NON si dichiara la conformità catastale, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.10-11 della CTU qui richiamate (diversa distribuzione del piano sottotetto), regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA con oneri totali stimati in € 3.070,00 ca.. Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1,

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

commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

- NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.16-17 della CTU qui richiamate (alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non coerenti con la reale destinazione fruibile sia urbanisticamente che a livello igienico-sanitario), come meglio indicato nel paragrafo "edilizia" della CTU. Regolarizzabili mediante: presentazione di Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria, effettuare le opere interne, costruzione di pareti o arredi fissi nel sottotetto per il ripristino dello stato dei luoghi come da Condono edilizio n.20/C del 18.12.2007 per la separazione tra la porzione di sottotetto residenziale ed i vani non abitabili (vani chiusi). Con oneri totali stimati in € 6.350,00 ca. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

N.B: L'aggiudicatario dovrà tenere conto che il Lotto 001 è stato realizzato congiuntamente al Lotto 002 ed originariamente progettato per l'utilizzo da parte di due nuclei famigliari facenti capo all'azienda costruttrice; pertanto non si può escludere la presenza di servitù reciproche occulte, in particolare di natura impiantistica, allo stato non immediatamente rilevabili.

- SI dichiara la conformità urbanistica.

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

*** ** ***

LOTTO 002

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Cavallaro n.1

DESCRIZIONE IMMOBILE: Fabbricato libero su tre lati, con relativa area pertinenziale, in corpo unico. Immobile sito in zona residenziale di recente edificazione con sviluppo su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, così composti:

- Piano seminterrato (erroneamente indicato nelle planimetrie catastali dei sub.4-5 come "piano terreno": n.02 autorimesse (identificate con i subalterni 4-5); lavanderia, cantina, tavernetta, locale di sgombero, vano scala di accesso al piano superiore, uffici e w.c. in aderenza con il mappale 779/3 costituente il Lotto n.001 della perizia.

Servizi della piscina consistenti in spogliatoio, w.c. e locale tecnico.

- Piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegni, ripostiglio, n.03 camere, n.02 bagni, n.02 porticati, balcone, vano scala di accesso al piano superiore. Da questo piano si accede al giardino ed alla piscina.

- Piano sottotetto: n.02 camere, bagno, ripostiglio, terrazza coperta, soppalco. Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non risultano coerenti con la destinazione

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

urbanisticamente ed igienico-sanitariamente ammissibile, come meglio specificato nel paragrafo "Edilizia" della perizia.

- L'area esterna pertinenziale è parzialmente adibita a cortile e parcheggio, pavimentata in porfido, ed in parte a giardino, ove è ubicata una piscina interrata (superficie mq.45 ca.).

Superficie complessiva Lotto 002 mq. 1.353,87 ca.

N.B.: come evidenziato a pag.38 della Perizia cui si rimanda, si rileva sconfinamento della corte dello stabile, in prossimità della piscina per una modesta area di mq.44, su sedime comunale in corrispondenza dell'area evidenziata in giallo nella planimetria. Pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere ad un'azione di riconfinamento con posa di recinzione. Non escludendo l'eventuale azione di demolizione della recinzione, con realizzazione di opere di contenimento suo malgrado. Sulla scorta di quanto sopra è stata operata una riduzione del prezzo di stima come riportata in Perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dai debitori con titolo non opponibile alla procedura. Autorizzati a permanervi sino all'emissione del decreto di trasferimento.

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Cavallaro n.1 al:

Corpo B:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	2	A/7	1	10 vani P.S1-T-1	273	1.162,03

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	4	C/6	1	82 mq. PT	98	211,75

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
5	779	5	C/6	1	35 mq. P.T	40	90,38

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026

- NON si dichiara la conformità catastale, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.27-28 della CTU qui richiamate (diversa distribuzione del piano sottotetto), regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA con oneri totali stimati in € 3.070,00 ca. Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento

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

dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1, commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

- NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.34-35 della CTU qui richiamate (alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non coerenti con la reale destinazione fruibile sia urbanisticamente che a livello igienico-sanitario, come meglio indicato nel paragrafo "edilizia" della CTU. Regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria per regolarizzazione della partizione interna del sottotetto. Redazione e presentazione SCIA in sanatoria sottotetto. Con oneri totali stimati in € 16.850,00 ca. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

N.B: L'aggiudicatario dovrà tenere conto che il Lotto 001 è stato realizzato congiuntamente al Lotto 002 ed originariamente progettato per l'utilizzo da parte di due nuclei famigliari facenti capo all'azienda costruttrice; pertanto non si può escludere la presenza di servitù reciproche occulte, in particolare di natura impiantistica, allo stato non immediatamente rilevabili.

- Note sulla conformità urbanistica: NESSUNA

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

*** ** ***

LOTTO 003

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Gioberti n.36

DESCRIZIONE IMMOBILE: Alloggio posto al piano primo del Condominio denominato "Casa Cirio" sito nel centro storico cittadino, con cantina pertinenziale al piano interrato. Composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno. Piccolo terrazzo prospettante la modesta corte comune condominiale sub.11 che costituisce il passaggio dal vano scala comune per l'accesso al sub.26 Lo stabile è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

Superficie complessiva Lotto 003 - Corpo C mq. 62,00 ca.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.

Presenza di spese condominiali scadute ed insolute.

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Gioberti n.20 (ora n.36) al:

Corpo C:

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

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
16	87	25	A/3	1	2,5 vani P.S1-1	62	81,34

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026

SI dichiara la conformità catastale.

Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1, commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

SI dichiara la conformità edilizia ed urbanistica.

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

*** ** ***

LOTTO 004

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Gioberti n.36

DESCRIZIONE IMMOBILE: Alloggio posto al piano primo del Condominio denominato "Casa Cirio" sito nel centro storico cittadino, con cantina pertinenziale al piano interrato. Composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera da letto, antibagno e bagno, accessibili dalla camera, nonché di un ampio terrazzo prospettante la modesta corte comune condominiale sub.11. Lo stabile è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

Superficie complessiva Lotto 004 – Corpo D mq. 80,00 ca.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.

Presenza di spese condominiali scadute ed insolute.

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Gioberti n.20 (ora n.36) al:

Corpo D:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
16	87	26	A/3	1	2,5 vani P.S1-1	56	81,34

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

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 02.02.2026

- NON si dichiara la conformità catastale, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.63 della CTU qui richiamate (planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi non conforme alla planimetria catastale). Regolarizzabili mediante: redazione e presentazione DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali. Con oneri totali stimati in € 1.270,00 ca. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1, commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

- NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.68 della CTU qui richiamate (planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi non conforme alla planimetria catastale). Regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria. Con oneri totali stimati in € 4.157,00 ca. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

- SI dichiara la conformità urbanistica.

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

*** ** ***

LOTTO 005

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Gioberti n.38

DESCRIZIONE IMMOBILE: Negozio posto al piano terra, facente parte del condominio denominato "Casa Cirio" sito nel centro storico cittadino. Composto da unico vano di forma rettangolare, con antibagno e bagno dotato di apertura diretta verso l'esterno. Lo stabile è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

Superficie complessiva Lotto 005 – Corpo E mq. 46,00 ca.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.

Presenza di spese condominiali scadute ed insolute.

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

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Gioberti n.20 (ora n.38) al:

Corpo E:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
16	87	28	C/1	2	33 mq. P.T.	43	282,91

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026.

SI dichiara la conformità catastale.

Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1, commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

- NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.86 della CTU qui richiamate (planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi non conforme alla planimetria catastale). Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in Sanatoria. Con oneri totali stimati in € 3.602,00 ca. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

- SI dichiara la conformità urbanistica.

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

*** ** ***

LOTTO 006

- In Comune di Nizza Monferrato (AT) - Via Gioberti n.40

DESCRIZIONE IMMOBILE: Negozio posto al piano terra, facente parte del condominio denominato "Casa Cirio" sito nel centro storico cittadino. Composto da unico vano di forma assimilabile ad un trapezio rettangolo, con antibagno e bagno dotato di apertura diretta verso l'esterno. Lo stabile è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

Superficie complessiva Lotto 006 – Corpo F mq. 46,00 ca.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

Autorizzati a permanervi sino all'emissione del decreto di trasferimento.

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

Presenza di spese condominiali scadute ed insolute.

- Dati catastali:

Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Nizza Monferrato (AT) – Via Gioberti n.20 (ora n.40) al:

Corpo F:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita
16	87	29	C/1	2	32 mq. P.T.	42	274,34

- Notizie sulla regolarità urbanistica di cui agli artt. 46, 1° co. T.U. 380/01, 40, 2°co. L.47/85 e 46, 5° co. T.U. 380/01. Come risultante dalla C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026.

SI dichiara la conformità catastale.

Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110%/Ecobonus. Interventi che hanno comportato un significativo miglioramento dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi dell'art.20 - R.D.L. 13.04.1939 n.652; D.M. 19.04.1994 n.701; art.1, commi 86-87 L.30.12.2023 n.213. Pertanto l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale ed aggiornamento della rendita.

- NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto sono state riscontrate le irregolarità descritte a pag.103-104 della CTU qui richiamate (planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi non conforme alla planimetria catastale). Regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria. Con oneri già conteggiati nel precedente Corpo E, negozio sub.25 formante il Lotto 005 della presente Perizia, unitamente al negozio sub.26 Corpo F. Complessivi importi detratti dal valore di stima.

- SI dichiara la conformità urbanistica.

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

- Beni immobili posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tutti meglio descritti nella relazione del C.T.U. Geom. M. Caratti del 29.07.2026 cui si rimanda depositata in Cancelleria in pari data, i cui contenuti ed allegati si richiamano integralmente.

*** * ***

- LOTTO 001 (Corpo A) AL PREZZO BASE di € 413.400,00 (quattrocentotredicimilaquattrocento/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 310.050,00)**;**

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

- LOTTO 002 (Corpo B) AL PREZZO BASE di € 481.100,00 (quattrocentoottantunomilacento/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 360.825,00**);**

- LOTTO 003 (Corpo C) AL PREZZO BASE di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 26.250,00);

- LOTTO 004 (Corpo D) AL PREZZO BASE di € 29.600,00 (ventinovemilaseicento/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 22.200,00**)**

- LOTTO 005 (Corpo E) AL PREZZO BASE di € 31.600,00 (trentunomilaseicento/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 23.700,00)

- LOTTO 006 (Corpo F) AL PREZZO BASE di € 35.200,00 (trentacinquemiladuecento/00) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 26.400,00**)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **02 FEBBRAIO 2027 ore 10.00** che si terrà presso lo studio dell'Avv. Roberto Rasoira sito in Acqui Terme (AL) - C.so Italia n.72 – piano 1°

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

FISSA

il rilancio minimo nella seguente misura:

€ 5.000,00 riguardo i Lotti 001 - 002;

€ 500,00 riguardo i Lotti 003 – 004 – 005 – 006.

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

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore:

GRUPPO EDICOM S.p.A. tramite il Portale www.garavirtuale.it

1)l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita GRUPPO EDICOM S.p.A. tramite il portale www.garavirtuale.it) da compilare seguendo le relative istruzioni;

2)all'offerta devono essere 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 di 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 richiedendo (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);

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

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 dal 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 pec:avvrobertorasoira@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:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.15/2019 RG. (IBAN: IT21R0503447940000000013939) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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

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

ammesso alla gara- il termine sopraindicato 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 sopraindicato 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 sopraindicato, 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 dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopraindicati;
* abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;

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 gradi di assicurarne 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:

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

- 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

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

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 conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla vendita stessa, con perdita delle somme versate 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

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

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) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

21) 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;

22) 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;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

23) 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.;

24) 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

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

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. Si segnala la presenza di mutuo fondiario gravante la procedura, con facoltà di subentro ex art.41 T.U.B. da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista delegato o sui seguenti siti internet: **www.asteannunci.it - www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it –**

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

www.tribunale.alessandria.it oltrechè sul Portale delle Vendite Pubbliche – **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, Avv. Roberto Rasoira con studio in Acqui Terme (AL) – Corso Italia n.72 – piano 1°, al seguente numero telefonico: 0144-325589 in orario di ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30) - email: studiorasoira@tiscali.it

CUSTODE: Avv. Roberto Rasoira con studio in Acqui Terme (AL) – Corso Italia n.72**, Tel.0144-325589 - e-mail:studiorasoira@tiscali.it.**

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, lì 16 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Rasoira

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