AVV. MARIA ROSANGELA PANERI
Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. PNRMRS83D69A182B

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 159/2025 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

*****

La sottoscritta avv. Maria Rosangela Paneri, già Custode Giudiziario e nominata Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Michele Delli Paoli in data 23/04/2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 159/2025 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Immobili siti in Comune di Spineto Scrivia (AL), Frazione Marianna - Strada comunale Stradone 6

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà 1/1. Trattasi di villetta unifamiliare inserita in un appezzamento di terreno di poco piu' di 2.000 mq. costruita alla fine degli anni '70 - primi anni '80 come "fabbricato di abitazione rurale" in forza di titoli abilitativi legati al mondo dell'agricoltura posseduti dall'allora proprietario e decaduti per successione circa 25 anni dopo. In una zona che il P.R.G. di Spineto Scrivia classificava, e classifica tutt'ora, come zona agricola, erano sorti due interventi contigui con le stesse caratteristiche di abitazione rurale: quello oggi oggetto di esecuzione e l'intervento ad esso adiacente sul lato Est, anch'esso, allo stato attuale, senza più alcun requisito di ruralità. Una porzione di terreno equamente frazionata in due mappali, ciascuno in capo alle due proprietà costituisce l'accesso ai due lotti dalla strada comunale Stradone che collega la frazione Marianna di Spineto alla ex strada stata-

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

le "n. 35 dei Giovi". L'immobile è edificato su tre livelli collegati da una scala interna a chiocciola. La parte abitativa si articola in quattro vani, un soggiorno collegato all'ingresso, una ampia cucina abitabile con adiacente salotto ed una sola camera da letto, per effetto della trasformazione a salotto dell'altro originario letto. Un bagno di normale metratura attrezzato con doccia completa il piano abitazione. Il piano primo, presenta gli stessi ambienti del piano abitazione, bagno compreso sia pure di più ridotte dimensioni, finiti con pareti e soffitto mansardato tutti perlinati in legno, ma di altezza interna media decisamente al di sotto dei limiti dell'agibilità. Come tali, siamo in presenza di locali ad uso deposito, ancorché serviti dall'impianto di riscaldamento e condizionamento. Il piano sottotetto è caratterizzato da una terrazza panoramica a livello della copertura, accessibile da uno dei menzionati locali di deposito tramite porta-finestra, per la verità, piuttosto ridotta in altezza. Al piano seminterrato, che a livello di finitura è rimasto all'originario stato di rustico, con passaggi piuttosto disordinati a pareti e soffitto delle tubazioni degli impianti, troviamo una autorimessa piuttosto ampia, la zona lavanderia, una cantina-ripostiglio e uno spazio doccia. Un piccolo locale accessibile dall'esterno ospita il boiler a gas metano e un impianto addolcitore dell'acqua; la caldaia a legna che vi era posizionata è stata in tempi recenti rimossa e sostituita con un termocamino inserito nel caminetto del soggiorno, con interventi di finitura ancora in fase di completamento. L'ampia area esterna, circa 2.000 mq. è quasi totalmente piantumata ad orto sia pure in misura non particolarmente intensiva, con totale mancanza di alberature di medio e alto fusto. In prossimità del cancello di ingresso alla proprietà, insite un basso fabbricato ad uso legnaia, del quale non è stato reperito alcun strumento abilitativo, ancorché' regolarmente accatastato. Posizionato in piena fascia di rispetto stradale, risultando impossibile una sanatoria, se ne prevede la demolizione, con relativo smaltimento dell'amianto di copertura a norma di Legge.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 1, particella 217, subalterno 1, indirizzo via Stradone 6, pianoT-1-2, comune SPINETO SCRIVIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani,

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

superficie totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq. rendita € 661,06;

- foglio 1, particella 217, subalterno 2, indirizzo via Stradone 6, piano T, comune SPINETO SCRIVIA, categoria C/6, classe U, consistenza 34 mq., superficie 40 mq., rendita € 77,26.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

- foglio 1, particella 215, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 150 mq., reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,70.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano seminterrato: è stato formato un nuovo locale caldaia (oggi da definire "locale impianti" per l'eliminazione della originaria caldaia a legna) con l'allargamento della apertura esistente e formazione di porta di accesso dall'esterno.
- Piano rialzato: diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura di vano porta tra ingresso e zona notte e l'apertura di un nuovo passaggio tra la cucina e l'adiacente salotto.
- Piano sottotetto: difformità distributive e di posizionamento del terrazzo probabilmente imputabili ad una non corretta rappresentazione grafica originaria. La chiusura della scaletta a chiocciola compare solamente al piano seminterrato e sottotetto e non al piano rialzato, dove, a rigore, si dovrebbe anche dichiarare come "veranda" il pianerottolo di ingresso esterno chiuso con vetrata.

Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di sanatoria al Comune con pratica C.I.L.A. e variazione catastale con procedura DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni. C.I.LA. in sanatoria al Comune, sanzione pecuniaria e pratica DOCFA all'Agenzia del Territorio, diritti catastali compresi.: € 3.000,00 Oneri Totali: € 3.000,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito della procedura NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le difformità riscontrate dal perito della procedura in sede di sopralluogo che necessitano di regolarizzazione edilizia tramite presentazione di C.I.L.A. in sanatoria al Comune sono già elencate e quan-

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

tificate nella precedente sezione "conformità catastale". Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di sanatoria al Comune con pratica C.I.L.A. Descrizione delle opere da sanare: difformità interne che interessano i tre livelli dell'edificio. Pratica C.I.L.A. con oneri già computati nella sezione "conformità catastale".

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito della procedura NON ha dichiarato urbanistica in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- basso fabbricato ad uso legnaia in prossimità dell'ingresso alla proprietà del quale, ancorché correttamente accatastato, non è stato reperito alcuno strumento autorizzativo. Per tale manufatto non risulta possibile la sanatoria in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale e pertanto se ne prevede la demolizione, con oneri di smaltimento delle lastre di amianto di copertura. Regolarizzabili mediante: demolizione Descrizione delle opere da sanare: l'intervento di demolizione sarà seguito dalla pratica di Tipo Mappale all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento della mappa catastale, causa demolizione. Demolizione del manufatto con smaltimento a norma di Legge della copertura di amianto da parte di ditta specializzata, pratica T.M. all'Agenzia del Territorio per aggiornamento mappa catastale: € 5.000,00. Spese di sanatoria presunte: € 5.000,00.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: il perito della procedura ha rilevato l'avaria del termocamino a legna che alimenta l'impianto termico dell'abitazione il cui ripristino comporta la sostituzione del gruppo termocamino, realizzazione di nuova canna fumaria esterna in acciaio coibentata, foro, opere di collegamento e opere murarie i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in € 13.500,00.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Arch. Franco Ciparelli, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

****

CUSTODE: avv. Maria Rosangela Paneri, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

****

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

al PREZZO BASE di **€ 102.750,00** (Euro Centoduemilasettecentocinquanta/00) **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 77.062,50).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 febbraio 2027, ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

****

DETERMINA

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

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

2) all'offerta 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e)

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

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

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

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

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 a **ES.IMM. N. 159/2025** (coordinate **IBAN IT 58 J 03268 22600 052770797440**) 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 ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

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

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

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

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

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

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

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 al rilancio minimo come sopra indicato;

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

- 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 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

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

- 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 stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione***.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

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

20) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 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.***

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

22) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

23) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a

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

corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

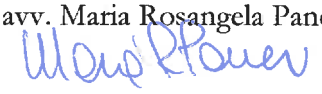
Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il professionista delegato Avv. Maria Rosangela Paneri, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

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, li 27 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Maria Rosangela Paneri



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