Avv. Nicola ROSSO
Via Bergamo 8, 15121 - ALESSANDRIA
Tel. 0131-250675 - Fax 0131-974341
PEC: nicola.rosso@pec.giuffre.it

T R I B U N A L E D I A L E S S A N D R I A

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. imm. n. 193/2025 R.G.

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Nicola Rosso, nominato Professionista Delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del G.E. datato 08/10/2026;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 193/2025 Rg Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

NOVI LIGURE (AL), Via Mazzini n. 157

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Magazzino: Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano interrato (1° E.T.) in fabbricato elevato a n. 5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.

In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità una porzione del piano interrato del fabbricato dedicato a magazzino.

La superficie lorda complessiva risulta di circa 132,00 mq.

E' posto al piano: Interrato.

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

L'edificio è stato costruito nel: 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 308 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità nel suo complesso risulta tenuta in condizioni accettabili.

Si rileva la presenza di infiltrazioni dal soffitto e dalle murature perimetrali.

------o0o------

STATO DI OCCUPAZIONE:

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato essere libero e non occupato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CLASSAMENTO:

Magazzino sito in Novi Ligure (AL), Via Mazzini n. 157, e censito al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 565, subalterno 3, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 3, consistenza 126 mq, superficie 132 mq, rendita € 260,29.

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del - omissis -Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis –
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. - omissis -);
- Variazione del - omissis -- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis - UNITA`AFFERENTE (n. - omissis -);

Millesimi di proprietà: 17,00.

Confini: L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:

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

- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 144,73/anno.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 144,73.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice).

Millesimi di proprietà: 17,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE

Conformità catastale: Alla luce delle considerazioni svolte nel proprio elaborato il perito ha dichiarato la conformità catastale.

Conformità edilizia: Alla luce delle considerazioni svolte nel proprio elaborato il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

Pratiche edilizie:

Numero pratica: C.E. - omissis -DEL - omissis -Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO

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

Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90
Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -Intestazione: - omissis –
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: approvato con D.G.R. n. - omissis - del - omissis -integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. - omissis -

Zona omogenea: Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI

Norme tecniche di attuazione: Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate. In dette aree il P.R.G. localizza gli interventi di carattere strutturale attinenti all'assetto delle funzioni terziarie caratterizzanti il livello di organizzazione della città e del suo territorio. Ciò in relazione ad una sua più puntuale ed organica integrazione nella realtà sub comprensoriale e comprensoriale. In particolare si distinguono 1. aree con edifici o insiemi di edifici esistenti, da conservare o da mantenere, in cui coesistono destinazioni d'uso diverse con prevalenza di attività terziaria (z) 2. comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di complessi edilizi semplici o integrati plurifunzionali, per usi pubblici o privati (Z). Per gli immobili del tipo z del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi: a1) con titolo abilitativo diretto: 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale per adeguamento igienico e funzionale, in ogni caso senza modifica della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e senza variazione del numero delle stesse; 2) modesti ampliamenti per la formazione di impianti tecnologici, in misura strettamente necessaria ad uso dell'intero edificio. a2) con titolo abilitativo convenzionato: 1) modifiche di destinazione d'uso con o senza gli interventi di cui alla lettera a1) ivi compresa la variazione del numero delle unità immobiliari; 2) ampliamento di singoli edifici (ove costituenti nell'uso singola unità immobiliare)

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

in misura non superiore al 10% del volume esistente e nei limiti, in ogni caso di if = 3 mc. x mq.; R.C. = 50%; H max = edificio esistente. 3) a3) con strumento urbanistico esecutivo: interventi diversi da quelli di cui alle lettere a2 e a1, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti comunque stabiliti dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati. In ogni caso per gli interventi di cui alle lettere a2 e a3 o convenzionati ex art. 53 della l.r. n. 56/77 s.m.i. devono essere rispettate le condizioni preliminari di cui ai p.ti 1 e 2 del 1' comma degli artt. 22 e 28 in riferimento alle destinazioni d'uso esistenti e/o previste. La dotazione di aree per parcheggio di cui al successivo art. 63 deve essere reperita nelle aree che determinano, o hanno determinato, il volume edilizio. Per gli immobili di tipo Z sono ammessi, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo urbano nei limiti dei valori parametrici contenuti nei quadri sinottici allegati. Sugli edifici, opere ed impianti esistenti sono ammessi, in assenza di S.U.E., fatto salvo quanto disposto al precedente art. 3, 4' comma, i seguenti interventi: - negli stabilimenti con attività principali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme: a) interventi manutentivi e di installazione degli impianti per l'adempimento di norme di sicurezza, di igiene e di incolumità dei luoghi di lavoro. b) riordino delle produzioni mediante opere di ristrutturazione interna nell'ambito planimetrico e volumetrico degli edifici preesistenti. negli stabilimenti con attività principale disattivata o totalmente inattivi e abbandonati all'epoca di adozione delle presenti norme: a) manutenzione ordinaria e straordinaria tesa alla conservazione statica ed edilizia degli immobili in attesa del loro reimpiego per gli usi previsti dal P.R.G. b) trasformazioni necessarie per l'uso temporaneo dei manufatti ai sensi del 4' comma dell'art. 26 della l.r. 56/77 s.m.i. La dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'art. 21 della l. r. 56/77 va riferita a ciascuna delle destinazioni attivate. Ai fini dell'applicazione del presente comma i lastrici solari hanno titolo di equivalenza dell'area libera e le superfici di solaio di calpestio hanno titolo di equivalenza in una quota non superiore al 50% della dotazione prescritta.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 3 mc. x mq.

Rapporto di copertura: R.C. = 50%

Altezza massima ammessa: H max = edificio esistente

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

Note sulla conformità: Per quanto sopra il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Inoltre, l'immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art. 72 quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art. 6; - RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art. 71 a5, Art. 73.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario attuale:

- omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -

proprietario ante ventennio ad oggi

In forza di Atti a rogito di Notaio – omissis - in data 02/08/1990, ai nn. – omissis -; trascritto a – omissis - in data 30/08/1990, ai nn. – omissis -.

Continuità delle trascrizioni: SI'

***

L'immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Ing. Alessandro Caruso) agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda totalmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

***

CUSTODE: Avv. Nicola Rosso con studio in Alessandria (AL), via Bergamo n. 8, scala E, telefono 0131/250675, e-mail avvnicolarosso@studiolegalerpc.it, p.e.c. nicola.rosso@pec.giuffre.it.

***

VALORE DI STIMA DEL CTU: € 54.000,00

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

PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 54.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 40.500,00);

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00.

LOTTO 2

NOVI LIGURE (AL), Via Mazzini n. 157

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Magazzino: Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano interrato (1° E.T.) in fabbricato elevato a n. 5 piani f.t. oltre a un interrato, in complesso misto residenziale/terziario edificato negli anni 1990.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso misto residenziale/terziario di edificazione risalente agli anni 1990, di normale qualità complessiva.

In particolare vi è un edificio elevato su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità una porzione del piano interrato del fabbricato dedicato a deposito.

La superficie lorda complessiva risulta di circa 174,00 mq.

E' posto al piano: Interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 157 di Via Mazzini.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 308 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità nel suo complesso risulta tenuta in condizioni accettabili.

Si rileva la presenza di infiltrazioni dal soffitto e dalle murature perimetrali.

------o0o------

STATO DI OCCUPAZIONE:

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato essere libero e non occupato.

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CLASSAMENTO:

Magazzino sito in Novi Ligure (AL), Via Mazzini n. 157, e censito al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 565, subalterno 24, piano S1, comune NOVI LIGURE, categoria C/2, classe 5, consistenza 158 mq, superficie 174 mq, rendita € 448,80.

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del - omissis - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. - omissis -) Precedentemente era identificato al Subalterno - omissis - della particella – omissis - ed ha subito le seguenti variazioni catastali: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - BOX AUTO-LOCALE DI DEPOSITO (n. - omissis -); Precedentemente era identificato al Subalterno – omissis - della particella – omissis - ed ha subito le seguenti variazioni catastali: - VARIAZIONE del - omissis -Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis -FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-F.O. - omissis - (n. - omissis -); Precedentemente era identificato al Subalterno - omissis - della particella - omissis - ed ha subito le seguenti variazioni catastali:
- VARIAZIONE del - omissis -Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del - omissis - in atti dal - omissis -CLS (n. - omissis -).

Millesimi di proprietà: 20,00.

Confini: L'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e nel suo complesso confina:

- A Nord, con il mappale 669;
- A Est con il mappale 669;
- A Sud con il mappale 669;
- Ad Ovest con i mappali 81 e 566;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

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

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 165,85/anno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 165,85

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Al momento non risultano deliberate spese di gestione straordinaria

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Euro 3.045,92 (Si precisa in argomento che il residuo è complessivo per tutte e 4 le unità di proprietà della Società Debitrice)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

INFORMAZIONI CATASTALI, URBANISTICHE ed EDILIZIE

Conformità catastale: il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: l'accesso al locale di deposito avviene dal lato nord, per cui risulta tamponato l"accesso rappresentato in planimetria. Inoltre, dall"accesso attuale avviene attraverso un disimpegno realizzato all"interno dello stesso locale di deposito.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione disimpegno in nuovo accesso.

Denuncia di variazione: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: l'accesso al locale di deposito avviene dal lato nord, per cui risulta tamponato l'accesso rappresentato in planimetria. Inoltre, dall'accesso attuale avviene attraverso un disimpegno realizzato all'interno dello stesso locale di deposito.

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

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione disimpegno e nuovo accesso

Sanatoria edilizia: € 2.500,00.

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Pratiche edilizie:

Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis –
Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO UFFICI E BOX AUTO
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 29/89 + 101/90. ABITABILITA' 56/90
Numero pratica: C.E. - omissis - DEL - omissis -Intestazione: - omissis -
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE E RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: VARIANTI ALLA C.E. 255/90 + 56/91 + 64/91. ABITABILITA' 39/91

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti/modifiche VARIANTE PARZIALE n. 01p/2022

Zona omogenea: Z - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI

Norme tecniche di attuazione: SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO OO1

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 3 mc. x mq.

Rapporto di copertura: R.C. = 50%

Altezza massima ammessa: H max = edificio esistente

Note sulla conformità: Per quanto sopra il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Inoltre, l'immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art. 72 quarter; con i seguenti vincoli: - SUE PROGRAMMATO - Aree preordinate da S.U.E. - interventi programmati - Art. 6;

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

- RISPETTO AEROPORTO - Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature aeroportuali - Art. 71 a5, Art. 73.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario attuale:

- omissis - sede in - omissis -, CF. - omissis -

proprietario ante ventennio ad oggi

In forza di Atti a rogito di Notaio – omissis - in data 02/08/1990, ai nn. – omissis -; trascritto a – omissis - in data 30/08/1990, ai nn. – omissis -.

Continuità delle trascrizioni: Sì

***

L'immobile sopra indicato ed individuato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto descritto nella perizia (a firma del CTU Ing. Alessandro Caruso) agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda totalmente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale, anche dal punto di vista delle regolarità/irregolarità urbanistica, edilizia e catastale, e per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., oltre che dei vincoli ed oneri giuridici, e da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta.

***

CUSTODE: Avv. Nicola Rosso con studio in Alessandria (AL), via Bergamo n. 8, scala E, telefono 0131/250675, e-mail avvnicolarosso@studiolegalerpc.it, p.e.c. nicola.rosso@pec.giuffre.it.

***

VALORE DI STIMA DEL CTU: € 66.000,00

PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 66.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 49.500,00);

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00;

***

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

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **3 FEBBRAIO 2027, ore 15:30,** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°. Le offerte segrete dovranno essere presentate sempre presso lo studio del professionista delegato in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1°, entro le ore 12 del giorno precedente e potranno essere depositate nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 e dalle ore 15.30 alle 18.30 (previo appuntamento concordato telefonicamente con il professionista) e, esclusivamente nella giornata antecedente la vendita, dalle ore 9.00 alle 12.00 (previo appuntamento);

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo secondo valore vigente al momento della presentazione) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del delegato Avv. Nicola Rosso sito in Alessandria (AL), via Bergamo n. 8, scala E. 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

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

legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 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'art. 583 c.p.c., al momento dell'indicazione 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 e sue eventuali integrazioni;
- l'espressa indicazione, ove ne sussistano i presupposti, di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge;
- 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 a**

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

"ESECUZ IMMOB R.G.N. 193/2025 – AVV. ROSSO NICOLA" per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)**, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni

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

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 sia 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.

Nel caso di proceda ad ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato, verrà indicato preventivamente l'importo dell'offerta in aumento.

6) Il saldo prezzo, **comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo sarà 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 dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione**.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e della dichiarazione di cui sopra non è soggetto a sospensione feriale; il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura

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

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. 231, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, 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 agli obblighi di pagamento di cui al punto 6 che precede, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

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

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, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o **sui siti internet autorizzati www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it** ovvero, ancora, **sui siti internet commerciali www.casa.it - www.idealista.it** ed anche presso il professionista delegato e custode avv.

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

Nicola Rosso (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 – email: avvnicolarosso@studiolegalerpc.it - P.E.C.: nicola.rosso@pec.giuffre.it), cui potrà essere richiesto di visionare l'immobile (per ragioni organizzative, in relazione al periodo immediatamente precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte, si chiede di far pervenire la richiesta di visita almeno con 15 giorni di anticipo rispetto alla data sopra indicata; le prenotazioni di visita inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: avvnicolarosso@studiolegalerpc.it).

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

Alessandria, lì 14 ottobre 2026

Il professionista delegato

(Avv. Nicola Rosso)

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