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 telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 193/2025 Rg Es. Imm.;

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

FISSA

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 3

NOVI LIGURE (AL), Via Mazzini n. 157

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano terzo (4° F.T.) destinato interamente ad uffici, con esposizione su quattro arie e costituito da ingresso, un open space, sei camere/uffici, un ripostiglio, un locale di pronto soccorso e due w.c. con il relativo anti w.c.. Sono presenti inoltre quattro balconi con esposizione a nord e sud.

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.

La superficie lorda complessiva risulta di circa 379,00mq

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

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

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

Ha un'altezza utile interna di circa m. 272 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 eccetto la presenza di infiltrazioni dal soffitto.

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

STATO DI OCCUPAZIONE:

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CLASSAMENTO:

Unità immobiliare sita in Novi Ligure (AL), Via Mazzini n. 157 e censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 14, particella 565, subalterno 8, piano 3, categoria A/10, classe 6, consistenza 15 vani, superficie 380 mq, rendita € 4.493,18.

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

- Variazione del - omissis -- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. - omissis -)
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis -UNITA` AFFERENTE (n. omissis).

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;

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

- 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: 2.537,09/anno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.537,09

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: 225,00

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 soprariportate il perito ha dichiarato la conformità catastale.

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 -

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

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 edilizia: alla luce delle considerazioni soprariportate il perito ha dichiarato la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

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) 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

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

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Inoltre, l''immobile ricade: - CLASSE 2a - Classe di pericolosità geomorfologica IIa - Art. 72quarter; 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 -

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

Art. 71 a5, Art. 73

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico: SI'

Note: L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento -Esiste impianto di riscaldamento: SI

Note: L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

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: € 272.000,00

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: € 272.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 204.000,00);

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

LOTTO 4

NOVI LIGURE (AL), Via Mazzini n. 157

Natura, consistenza e descrizione dell'immobile:

Piena proprietà di unità immobiliare sita al piano secondo (3° F.T.) destinato interamente ad uffici, con esposizione su quattro arie e costituito da ingresso sul disimpegno e accesso a dieci camere/uffici, due ripostigli e tre w.c. con i relativi anti w.c.. Sono presenti inoltre quattro balconi con esposizione a nord e sud.

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.

La superficie lorda complessiva risulta di circa 379,00mq

E' posta al piano: Secondo

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. 272 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 eccetto la presenza di infiltrazioni dal soffitto.

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

STATO DI OCCUPAZIONE:

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CLASSAMENTO:

Unità immobiliare sita in Novi Ligure (AL), Via Mazzini n. 157 e censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 14, particella 565, subalterno 9, piano 2°, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 vani, superficie 379 mq, rendita € 3.744,31.

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

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

- Variazione del - omissis -- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. - omissis -);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. - omissis -);
- VARIAZIONE del - omissis - Pratica n. - omissis - in atti dal - omissis - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. - omissis -)
- VARIAZIONE del - omissis - Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del - omissis - in atti dal - omissis -UNITA` AFFERENTE (n. – omissis).

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 2.404,59/anno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.404,59

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: 225,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

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 soprariportate il perito ha dichiarato la conformità catastale.

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 edilizia: alla luce delle considerazioni soprariportate il perito ha dichiarato la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

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: Si rimanda a quanto riportato nel lotto 003.

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

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

Rapporto di copertura: R.C. = 50%

Altezza massima ammessa: H max = edificio esistente

Per quanto sopra si dichiara 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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico: SI'

Note: L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento -Esiste impianto di riscaldamento: SI

Note: L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

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

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

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: € 272.000,00

PREZZO BASE DELLA VENDITA: € 272.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 204.000,00);

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00.

***

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **3 FEBBRAIO 2027, ore 09:30,** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° (mediante collegamento da remoto).

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità in appresso indicate.

Il Professionista Delegato

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., che vi provvederà a mezzo del suo sito ***www.garavirtuale.it***. Il compenso spettante al gestore della vendita telematica, dovuto solo in caso di esito positivo della vendita, sarà posto a carico del creditore procedente secondo il listino pubblicato dal gestore ai sensi dell'art. 10 comma III D.M. 32 del 2015 (attualmente applicato in misura del 2% sul prezzo di aggiudicazione, entro il tetto massimo di € 1.200,00);

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 *www.garavirtuale.it* del gestore della vendita, GRUPPO EDICOM S.P.A.), da compilare seguendo le relative istruzioni;

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

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

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

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

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

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 di P.E.C.: *nicola.rosso@pec.giuffre.it*;

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

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del **15% dell'offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (coordinate IBAN: IT38N0538710401000049613782; intestazione: ESECUZ IMMOB R.G.N. 193/2025 AVV. ROSSO NICOLA) 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

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 l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;

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

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

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

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

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

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

- 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 €

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

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 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, 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

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

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;

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 comunicherà 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 dall'aggiudicatario al delegato dichiarazione scritta ai sensi della normativa "antiriciclaggio", pena la decadenza dall'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 corrente della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e 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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, sarà compito del Professionista Delegato versare

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

all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 parte del prezzo, fino a concorrenza del credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. Il residuo del saldo prezzo rimarrà depositato sul conto corrente della procedura;

20) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione scritta c.d. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, D.Lgs. 21/11/2007, n. 231, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, utilizzando preferibilmente 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.;***

21) **in caso di inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi di cui ai punti 19 e 20 nel termine ivi previsto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (l'aggiudicatario sarà - altresì - condannato, con decreto del Giudice, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, dedotta la cauzione e quello per il quale sia avvenuta la vendita successiva, se inferiore);**

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) in tali casi, il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

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

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

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

Condizioni di vendita

L'immobile/gli immobili sopra indicato/i ed individuato/i è/sono offerto/i in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova/trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo anche quanto meglio e più ampiamente descritto nella perizia ed eventuali integrazioni, depositata agli atti della procedura (e ritualmente pubblicata sui siti internet in calce evidenziati, ove è visionabile), da intendersi qui integralmente e fedelmente ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, e a cui si rimanda espressamente ad ogni effetto ed anche per un'esatta individuazione dell'immobile/degli immobili e del suo/loro 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e

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

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.

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. Nicola Rosso (Alessandria, via Bergamo 8, scala E, piano 1° - tel. 0131 250675 - fax 0131 974341 - 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

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

inoltrate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche devono essere necessariamente confermate anche all'indirizzo di posta elettronica: avvnicolarosso@studiolegalerpc.it.

Si precisa 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 e – 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