Studio Legale
Avv. Alessandra Fava
Via Cavour, 11/3 - 15067 Novi Ligure (AL); Cell. 3481322809
Email: alessandrafava@ymail.com; Pec: avv.alessandrafava@pec.it

G.E. Dott. Michele Delli Paoli **Es. imm. n. 24/2026 R.G.**

TRIBUNALE Dl ALESSANDRIA

BANDO Dl VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Alessandra Fava, nominata Custode Giudiziario con provvedimento datato 10.04.2026 e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 17.09.2026 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare R.G. n. 24/2026.

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO:

COMUNE: **Serravalle Scrivia (AL), Via Nuova Vignole, 42.**

NATURA: piena proprietà di abitazione di tipo civile con magazzini, locali deposito e terreni agricoli.

DATI CATASTALI:

Corpo A: fabbricato residenziale unifamiliare-abitazione di tipo civile.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia come segue:

-f. 16, part. 98, sub. 8, Via Vecchia Vignole, 42, piano T-1, Cat. A/2, classe 2, vani 8,5, sup. 184, r.c. 526,79 (già f. 16, part. 98, sub 5 già f. 16, part. 98, sub 3, sub 4 e part. 231);

Corpo B: ricovero attrezzi- magazzini e locali di deposito.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia come segue:

-f. 16, part. 98, sub. 6, Via Vecchia Vignole, 42, piano T, Cat. C/2, classe 01, consistenza 21 mq, sup. 22, r.c. 27,11;

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

Corpo C: terreno a destinazione agricola.

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Scrivia come segue:

-f. 16, part. 330, qualità vigneto, classe 2, consistenza 13 are 70 centiare, reddito dominicale € 16,98, reddito agrario € 12,74 (già f. 16, part. 99);

Corpo D: terreno a destinazione agricola.

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Scrivia come segue:

-f. 16, part. 327, qualità seminativo arborato, classe U, consistenza 20 are 55 centiare, reddito dominicale € 17,51, reddito agrario € 12,74 (già f. 16, part. 95).

Corpo E: terreno a destinazione agricola.

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Scrivia come segue:

-f. 16, part. 94, qualità vigneto, classe 03, consistenza 9 are 90 centiare, reddito dominicale € 7,67, reddito agrario € 6,14.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Corpo A: Abitazione di tipo civile.

Unità immobiliare è costituita da un fabbricato unifamiliare su due piani fuori terra composto da:

- al piano terreno: ingresso, cucina, dispensa, pranzo, soggiorno e bagno, oltre a locale di sgombero e portico con accesso dall'esterno tramite giardino e cortile comuni al sub 6.
- al primo piano: due camere, due ripostigli, disimpegno e locale di sgombero con accesso dall'esterno tramite scala a pioli. Esiste impianto di riscaldamento autonomo funzionante e dichiarazione di conformità ex L. 46/90 succ. modifiche.

L'area scoperta della particella 98 identificata al sub 7, di mq. 1330 che costituisce il cortile e il giardino è un bene comune al sub 6 (ricovero attrezzi) e al sub. 8 (abitazione), entrambi oggetto di procedura e facenti parte del lotto unico. Il terreno su cui insistono i fabbricati di superficie pari a mq. 1467, forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00** (somma delle superfici sviluppate per ogni piano compresa l'area esterna). L'edificio è stato ristrutturato nel 2005. Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Confini: L'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al sub 8 risulta confinare su tutti i lati con il sub 7 che costituisce il sedime comune ai sub 6 e 8.

Corpo B: ricovero attrezzi.

Accessorio al fabbricato residenziale del punto precedente in corpo separato con struttura prefabbricata in lamiera ad un piano fuori terra. L'area scoperta della particella 98 identificata al sub

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

7, di mq. 1330, costituisce un bene comune ai sub 6 e 8, entrambi oggetto di procedura e facenti parte del lotto unico. Il terreno su cui insistono i fabbricati di superficie pari a mq. 1467, forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

L'edificio è stato costruito nel 2015 (data presunta in base alla denuncia di variazione catastale con cui è stata costituita l'unità immobiliare) e ha un'altezza utile interna di circa m. 2.37 media. Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Confini: L'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al sub 6 risulta confinare su tutti i lati con il sub 7 che costituisce il sedime comune ai sub 6 e 8

Corpo C: terreno a destinazione agricola.

Terreno a destinazione agricola di forma regolare e morfologia pianeggiante.

Il terreno che non ha accesso diretto da strada pubblica, si estende in prolungamento alla particella 98, sulla quale insistono il fabbricato residenziale e l'accessorio, fino all'autostrada. Il terreno forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro.

Superficie complessiva di circa mq **1.370,00**. Stato di manutenzione generale: scarso in quanto trattasi di terreno incolto occupato da vegetazione spontanea.

Confini: da nord e procedendo in senso orario: particella 98, particella 100, strada (autostrada A/7), particella 327, particella 333.

Corpo D: terreno a destinazione agricola.

Terreno a destinazione agricola di forma irregolare e morfologia pianeggiante. Il terreno ha accesso diretto dalla strada pubblica e risulta collocato in mezzo alle particelle 330 e 94, con le quali forma un unico corpo. Superficie complessiva di circa mq **2.055,00.** Stato di manutenzione generale: pessimo in quanto trattasi di terreno incolto occupato da vegetazione spontanea anche di alto fusto.

Confini: da nord e procedendo in senso orario: particella 96, particella 333, particella 330, strada (autostrada A/7), particella 84, particella 94, Via Vecchia Vignole.

Corpo E: terreno a destinazione agricola.

Terreno a destinazione agricola di forma triangolare e morfologia pianeggiante. Il terreno ha accesso diretto dalla strada pubblica e forma un unico corpo con gli altri immobili del lotto unico essendo tutti confinanti tra di loro. Superficie complessiva di circa mq **990,00**. Stato di manutenzione generale: pessimo in quanto trattasi di terreno incolto occupato da vegetazione spontanea anche ad alto fusto talmente fitta da risultare inaccessibile.

Confini: da nord e procedendo in senso orario: Via Vecchia Vignole, particella 327 e particella 84.

CONFORMITA' CATASTALE

Corpo A: Abitazione di tipo civile.

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

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sotto il profilo catastale state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione nella planimetria agli atti regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: l'unità immobiliare risulta sostanzialmente corretta dal punto di vista della destinazione dei locali e della distribuzione interna. Si sono riscontrate però le seguenti incongruenze: la posizione di alcune finestre e la mancata realizzazione della scala esterna e del balcone di accesso al locale di sgombero posto al primo piano (a maggior chiarimento si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia). Inoltre, in base alla situazione attuale e alla normativa vigente, il locale di sgombero e il portico del piano terreno e il locale di sgombero del primo piano, in quanto accessori non direttamente collegati con i vani principali (l'accesso avviene dal sub 7 bene comune), devono essere scorporati e censiti autonomamente. Si precisa però che, essendo indicata quale procedura di regolarizzazione del corpo B la demolizione e la successiva fusione per demolizione con la presente unità immobiliare, l'aggiornamento catastale e quindi gli oneri di regolarizzazione risultano già compresi in quelli previsti per la regolarizzazione del corpo B in quanto con la pratica di fusione si provvederà alla rappresentazione della planimetria dell'unità a destinazione abitativa nel suo reale stato di fatto. Note: si precisa che le incongruenze riscontrate necessitano comunque di preventiva regolarizzazione edilizia. I costi e i tributi per l'aggiornamento catastale sono già compresi in quelli esposti per la regolarizzazione del Corpo B - Ricovero attrezzi.

Corpo B: ricovero attrezzi.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile realizzato in assenza di titolo. Irregolarità regolarizzabili mediante variazione catastale per demolizione parziale e fusione. Descrizione delle opere da sanare: immobile realizzato in assenza di titolo. Per l'aggiornamento catastale sarà necessario presentare un tipo mappale per demolizione del corpo accessorio e successivamente una denuncia di variazione con procedura Docfa per demolizione parziale (sub 6- ricovero attrezzi) e accorpamento del sub 6 e sub 7 (bene comune non censibile) al sub 8 (abitazione). Tipo mappale: € 600,00; Tributi erariali estratto di mappa: € 58,00; Tributi erariali T.M.: € 70,00; Docfa per fusione e demolizione parziale: € 600,00; Tributi erariali Docfa: € 70,00. Oneri Totali: **€ 1.398,00.** Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria dell'unità immobiliare urbana identificata alla particella 98 sub 6 corrisponde allo stato dei luoghi ma non risulta nessun titolo abilitativo che ne abbia legittimato la realizzazione, si rimanda al paragrafo sulla regolarità edilizia. I costi e i tributi esposti per l'aggiornamento catastale sono indicati a titolo di stima, calcolati sugli elementi noti e sulle tariffe vigenti, e restano pertanto soggetti a conguaglio o variazione.

Corpo C: terreno a destinazione agricola.

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

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di piantumazione a vigneto e occupata da vegetazione spontanea. Regolarizzabili mediante denuncia di variazione di coltura. Descrizione delle opere da sanare: qualità della particella: denuncia di variazione di coltura: € 120,00. Oneri Totali: **€ 120,00.**

Corpo D: terreno a destinazione agricola.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di coltivazione a seminativo arborato e occupata da vegetazione spontanea. Regolarizzabili mediante denuncia di variazione di coltura. Descrizione delle opere da sanare: qualità della particella. Denuncia di variazione di coltura: € 120,00. Oneri Totali: **€ 120,00.** Note: sono presenti sulla particella alcuni manufatti relativamente ai quali si rimanda al paragrafo sulla regolarità edilizia.

Corpo E: terreno a destinazione agricola.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità della particella non corrisponde allo stato di fatto. La particella attualmente risulta incolta priva di piantumazione a vigneto e occupata da vegetazione spontanea talmente fitta da risultare inaccessibile. Regolarizzabili mediante denuncia di variazione di coltura. Descrizione delle opere da sanare: qualità della particella. Denuncia di variazione di coltura: € 120,00. Oneri Totali: **€ 120,00.**

CONFORMITA' EDILIZIA

Corpo A: Abitazione di tipo civile.

Il perito stimatore non ha dichiarato la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dimensioni esterne del fabbricato leggermente differenti ma rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis comma 1 bis. Differenze in merito alla posizione e dimensione delle aperture esterne; mancata realizzazione della scala esterna e balcone di accesso al locale di sgombero, non direttamente collegato con gli altri ambienti del primo piano che risulta attualmente accessibile soltanto tramite scala a pioli. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare corrispondono alle difformità sopraelencate. Dette difformità in parte rientrano nelle tolleranze e in parte risultano soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U. dell'edilizia. Si precisa altresì che la documentazione fotografica presente nelle pratiche edilizie mostra che tali difformità risalgono all'epoca dei titoli abilitativi elencati alla fine dei quali non è probabilmente stata predisposta una variante di aggiornamento delle

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

modifiche eseguite. SCIA in sanatoria: € 3.202,50. Sanzione: € 1.032,00. Diritti SCIA: € 80,00. Oneri Totali: **€ 4.314,50.**

Note: Si precisa che la mancata realizzazione della scala e del balcone risultano interventi in diminuzione rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo, quindi si ritiene corretto applicare il minimo della sanzione. Gli importi sopra indicati sono stati stimati dalla sottoscritta sulla base degli elementi disponibili ma in assenza di un effettivo sviluppo progettuale che sarebbe necessario per una corretta valutazione dei costi relativi alla pratica edilizia così come per l'esatta definizione della sanzione. Perciò sono da intendersi come importi indicativi. Si precisa altresì che L'importo relativo alle prestazioni professionali è stato indicato comprensivo di IVA e contr. integrativo professionale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione d'uso impropria del ripostiglio del primo piano. Si è riscontrato un uso improprio del locale ripostiglio direttamente collegato con i vani principali del primo piano in quanto la destinazione legittimata dai titoli abilitativi e agibilità sopra elencati è ripostiglio non essendo verificati i rapporti aero-illuminanti. Regolarizzabili mediante ripristino destinazione autorizzata. Note: non è possibile sanare la destinazione in quanto non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante, perciò la destinazione consentita risulta quella indicata negli elaborati progettuali

Corpo B: ricovero attrezzi.

Il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo. Regolarizzabili mediante: NON SANABILE – DEMOLIZIONE. Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale e a distanza inferiore alla minima prescritta sia dal confine sia dal fabbricato esistente sul mappale confinante. L'eventuale sanatoria risulterebbe dipendente oltre che dalle verifiche sismico-strutturali di cui non si può avere la certezza, anche dal consenso del confinante e dall'Autorizzazione dell'Ente Autostrade SPA. Il corpo accessorio è stato realizzato: - a distanza dal confine variabile da mt. 1,00 a mt. 0,75 inferiori a mt. 5,00 prescritta; - a distanza dal fabbricato esistente sul mappale confinante di mt. 6,60 inferiore a mt. 10,00 prescritta; - all'interno della fascia di rispetto di strada extra-urbana (autostrada). Si ritiene che la sanatoria edilizia sia al momento della redazione del presente rapporto di valutazione impossibile (insanabile) a causa della violazione del vincolo di inedificabilità assoluta della fascia di rispetto autostradale e del mancato rispetto delle distanze minime previste. Sebbene lo strumento urbanistico locale (PRG) consenta la realizzazione di ricoveri attrezzi nella sottozona di riferimento, la sanatoria edilizia risulta preclusa in quanto subordinata a pareri favorevoli di enti terzi, il cui rilascio presenta carattere discrezionale e non garantito. In considerazione inoltre della tipologia, consistenza e stato di conservazione e manutenzione del corpo

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

accessorio, l'eventuale sanatoria, previo ottenimento dei consensi e verifiche strutturali, risulterebbe antieconomica. Per tutto quanto esposto il ricovero attrezzi è da considerarsi non sanabile e pertanto dovrà essere demolito. Demolizione e smaltimento materiale di risulta: € 3.050,00. Oneri Totali: **€ 3.050,00**

Corpo C: terreno a destinazione agricola.

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

Si segnala solo la presenza di un caravan (dall'esame visivo si suppone non marciante) all'interno del mappale.

Corpo D: terreno a destinazione agricola.

Il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrata la presenza di due fabbricati adiacenti, di cui uno con struttura in lamiera e l'altro con struttura metallica e tamponamento con pannelli prefabbricati. I fabbricati sviluppano una superficie di circa 83 mq. Regolarizzabili mediante: NON SANABILE – DEMOLIZIONE. Descrizione delle opere da sanare: I fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo ricadono in fascia di rispetto autostradale (inedificabilità) e sono in precarie condizioni di conservazione e sicuramente non conformi alla normativa sismico-strutturale vigente. Non risultano pertanto sanabili e necessita demolizione. Demolizione manufatti e smaltimento materiale di risulta: € 10.980,00. Oneri Totali: **€ 10.980,00.** Note: I costi esposti per la demolizione dei fabbricati sono indicati a titolo di stima, calcolati sugli elementi noti e sulle tariffe vigenti, e restano pertanto soggetti a conguaglio o variazione, dall'esame visivo non risulta evidente la presenza di materiali il cui smaltimento richieda procedure particolari ma non essendo completamente accessibili non si esclude che possa verificarsi tale ipotesi. In considerazione anche di questo fattore è stata applicata la riduzione percentuale al valore totale del lotto.

Corpo E: terreno a destinazione agricola.

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

Si precisa che la fitta vegetazione ha consentito un esame visivo dei luoghi limitato.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il perito stimatore ha dichiarato la conformità urbanistica sia del Corpo A: fabbricato residenziale unifamiliare-abitazione di tipo civile. Corpo B: ricovero attrezzi- magazzini e locali di deposito Corpi C-D-E: terreni a destinazione agricola. Il CTU ritiene che la destinazione d'uso degli immobili non sia in contrasto con lo strumento urbanistico.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto e per maggiori e più specifiche informazioni, si rimanda espressamente alla relazione di stima del Geom. Alessandra Luccardi datata 12.08.2026 allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 08.03.2021 per l'importo di € 850,00 mensili registrato a Novi Ligure l'08.03.2021 ai nn. 000597. Tipologia di contratto 3+2 con scadenza il 31.03.2028. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura. Si precisa che non risultano oggetto di contratto di locazione i terreni a destinazione agricola (corpo C, corpo D e corpo E).

al **PREZZO BASE di € 100.000,00 (centomila/00). SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

AVVISA

che il giorno **26.01.2027 alle ore 16:00** presso lo studio dell'Avv. Alessandra Fava sito in Novi Ligure (AL), Via Cavour, 11/3 si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma sottoindicata. 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 € 1.000,00 (mille/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del gestore Gruppo Edicom S.p.A:

l) l'offerta possa 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 **Gruppo Edicom S.p.A.**, **www.garavirtuale.it**), da compilare seguendo le relative istruzioni. Si precisa che 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 nella misura del 2% sul prezzo di aggiudicazione entro il tetto massimo di € 1.200,00;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del giudizio divisionale 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

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

fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del 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 iene 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: **avv.alessandrafava@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. 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

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

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: **"Tribunale di Alessandria" alle coordinate bancarie: "IBAN: IT33 U 03332 48420 000001515047" - Banca Passadore & C.** con causale **"cauzione Lotto Unico"** 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 al giudizio divisionale, 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;

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:

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

• 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 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. ln 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 a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

• il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

• la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

• la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5). **Qui terminerà il giorno 28.01.2026 alle ore 13:00**;

• qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, per una sola volta di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

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

- 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;
- 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; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo. Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini e non è sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. 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. Si precisa, sin da ora, che saranno a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso liquidato al professionista delegato in

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

relazione alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi del D.M. 227/2015 così come modificato dal D.M. 104/2021. 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, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

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

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

22) il professionista delegato provvederà a:

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

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

24) si precisano le seguenti **condizioni di vendita**: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è

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

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 DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Al presente avviso viene data pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche), ai sensi dell’art. 490 co.1 c.p.c. (come modificato dalla legge 132/15):
- pubblicazione sui siti internet sotto riportati almeno 90 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- comunicazione alle parti che partecipano al processo e al debitore presso il domicilio eletto, agli eventuali comproprietari, ed ai creditori iscritti, almeno 45 giorni prima della data prevista per la vendita.

Le ulteriori informazioni e l’esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato Avv. Alessandra Fava con studio in Novi Ligure, Via Cavour, 11/3

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

(cellulare: 3481322809- email: alessandrafava@ymail.com), sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o sui siti internet: **www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.tribunale.alessandria.giustizia.it.**

Per le visite all'immobile occorre rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Alessandra Fava.

Novi Ligure- Alessandria, 15.10.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Fava

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