AVV. LUCA CANEPA
Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. CNPLCU81E12L304P

G.E. Dott. Michele Delli Paoli

Es. Imm. n. 258/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

*****

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, già Custode Giudiziario e nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott. Michele Delli Paoli in data 08/01/2026;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 258/2024 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1

Locale di deposito e terreni agricoli siti in Comune di Vesime (AT), Regione Travazza s.n.c.

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di immobile ad uso locale di deposito sito in Vesime Regione Travazza che si estende su due piani e composto al piano seminterrato da due cantine, un ricovero attrezzi, un magazzino e una tettoia. Al piano terreno è composto da un grande locale di sgombero. Il lotto comprende altresì numero quattro appezzamenti di terreno boschivi siti nel medesimo Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 8, particella 584, subalterno 3**, indirizzo Regione Travazza n. SNC, piano S1-T, Comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 429 mq., superficie 551 mq., rendita € 576,06;

Immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

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

- **foglio 6, particella 291**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 4260 mq., Comune Vesime, reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,54;
- **foglio 6, particella 294**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 18570 mq., Comune Vesime, reddito dominicale: € 19,18, reddito agrario: € 11,51;
- **foglio 6, particella 302**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 5680 mq., Comune Vesime, reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 3,52
- **foglio 6, particella 306**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 9640 mq., Comune Vesime, reddito dominicale: € 9,96, reddito agrario: € 5,97.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- il piccolo locale di sgombero sito al piano seminterrato non è più esistente. Descrizione delle opere da sanare piccolo locale di sgombero sito al piano seminterrato non è più esistente.
- al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura. Descrizione delle opere da sanare al piano terreno nella parete che delimita ad est il grande locale di sgombero esiste una porta che dà accesso ad un'altra unità immobiliare di terzi non oggetto di procedura;

regolarizzabili mediante: Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione catastale DOCFA al Catasto Fabbricati i cui costi sono stati stimati dal perito della procedura in euro 2.000,00.

Con riferimento ai terreni agricoli il perito della procedura ha dichiarato la conformità catastale.

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

- al primo piano nella parete nord (porzione soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anziché tre finestre. Descrizione delle opere da sanare: al primo piano nella parete nord (porzione

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

soprastante alla tettoia del piano terreno) è stata realizzata soltanto una finestra anziché tre finestre

- la tettoia al piano terreno anziché essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo. Descrizione delle opere da sanare la tettoia al piano terreno anziché essere realizzata mediante due pareti vere e proprie, è stata realizzata con una struttura di sole travi e pilastri in metallo;

regolarizzabile mediante permesso di costruire in sanatoria. Il Comune di Vesime ha precisato che la quantificazione delle sanzioni (e gli oneri accessori) da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica di fabbricati e terreni.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

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

****

al PREZZO BASE di **€ 35.250,00** (Euro Trentacinquemiladuecentocinquanta/00) **PER IL LOTTO 1; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 26.437,50)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22 gennaio 2027 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

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

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

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

****

LOTTO 3

Locali di deposito siti in Comune di Vesime (AT), Piazza Dante n. 1

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di immobile posto al piano terreno (1 fuori terra) composto da un locale di sgombero e da un piccolissimo locale ove è installata una caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante (di terzi e non oggetto di procedura): caldaia che dovrebbe essere rimossa per non creare gravami a carico della presente unità immobiliare. Il lotto comprende altro immobile posto al piano interrato ed alla stessa si accede soltanto passando dall'unita immobiliare su citata e censita al Foglio 3 con il mappale 104 subalterno 3.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 3, particella 104, subalterno 3**, indirizzo Piazza Dante n. 1, piano T, Comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 40 mq., superficie 63 mq., rendita € 53,71;

- **foglio 3, particella 105, subalterno 5**, indirizzo Piazza Dante snc, piano S1, Comune Vesime, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq., superficie 21 mq., rendita € 17,46;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito non ha dichiarato la conformità catastale dell'immobile identificato al foglio 3, mappale 104, subalterno 3 in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'angolo nord-est risulta presente una piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa mentre nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura. Descrizione delle opere da sanare nord-est risulta presente una piccola porta che dà ac-

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

cesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa mentre nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura. Regolarizzabili mediante Variazione catastali DOCFA i cui oneri sono stati stimati dal perito della procedura in euro 900,00.

Con riferimento all'immobile identificato al foglio 3, mappale 105, subalterno 5 il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia dell'immobile identificato al foglio 3, mappale 104, subalterno 3 in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'angolo nord-est risulta presente una piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa. Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura. Nella parete nord non risulta rappresentata la porta che dà accesso al locale di deposito censito al foglio 3 con il mappale 105 subalterno 5. Descrizione delle opere da sanare nell'angolo nord-est risulta presente una piccola porta che dà accesso ad un locale non oggetto della presente procedura: porta che andrebbe chiusa. Nell'angolo nord-ovest risulta presente un piccolissimo locale ove è stata alloggiata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare soprastante di terzi e non oggetto della presente procedura. Nella parete nord non risulta rappresentata la porta che dà accesso al locale di deposito censito al foglio 3 con il mappale 105 subalterno 5. Regolarizzabile mediante C.I.L.A. in sanatoria i cui costi sono stati stimati dal perito della procedura in euro 2.560,00 (sanzione euro 1.000,00, diritti di segreteria euro 60,00, costo pratica euro 1.500,00).

Con riferimento all'immobile identificato al foglio 3, mappale 105, subalterno 5 il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

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

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

****

al PREZZO BASE di **€ 4.215,00** (Euro Quattromiladuecentoquindici/00) **PER IL LOTTO 3; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 3.161,25)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22 gennaio 2027 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

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

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00;

****

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Vesime (AT), Piazza Vittorio Emanuele II n. 10 (piano primo)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi di immobile ad uso abitazione posto al piano primo (2 fuori terra) composta da una sala, un corridoio/disimpegno, una camera, un soggiorno, un cucinino ed un W.C./servizio igienico. Il lotto comprende altro immobile ad uso abitazione posta al piano primo (2 fuori terra) composta da una scala esterna ed una piccola corte per l'accesso dalla Via Pierino Scarampi, un in-

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

gresso, un soggiorno, un cucinino, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio ed un ballatoio.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile identificato al foglio 3, particella 48, subalterno 15 risulta occupato da terzo.

L'immobile identificato al foglio 3, particella 48, subalterno 16 risulta libero.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 3, particella 48, subalterno 15**, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n. 10, piano 1, Comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 202,45;

- **foglio 3, particella 48, subalterno 16**, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n. 10, piano 1, Comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 102 mq., rendita € 202,45;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- foglio 3, mappale 48, subalterno 15: Nel locale cucinino risulta presente una piccola finestra. Descrizione delle opere da sanare: nel locale cucinino risulta presente una piccola finestra
- foglio 3, mappale 48, subalterno 16: Nel locale denominato "soggiorno" non è presente l'apertura che dava accesso al vano scala interno. Descrizione delle opere da sanare: nel locale denominato "soggiorno" non è presente l'apertura che dava accesso al vano scala interno.

Regolarizzabili mediante variazioni catastali DOCFA per il mappale 48, subalterni 15 e 16 i cui costi sono stati stimati dal perito della procedura in euro 1.800,00

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Silvio Prato, 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

al PREZZO BASE di **€ 16.350,00** (Euro Sedicimilatrecentocinquanta/00) **PER IL LOTTO 5; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 12.262,50)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22 gennaio 2027 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

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

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 250,00

****

LOTTO 6

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Vesime (AT), Piazza Vittorio Emanuele II n. 10 (piano primo)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà 1/1. Trattasi immobile uso abitazione ad uso abitazione sita in Vesime Piazza Vittorio Emanuele II n. 10 posto al piano primo (2 fuori terra) e composto da un corridoio/disimpegno, una camera, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un W.C./servizio igienico ed un ballatoio.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 3, particella 48, subalterno 17,** indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n. 10, piano 1, Comune Vesime, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 97 mq., rendita € 202,45;

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

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: sussiste la continuità delle trascrizioni.

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

****

al PREZZO BASE di **€ 9.825,00** (Euro Novemilaottocentoventicinque/00) **PER IL LOTTO 6; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 7.368,75)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22 gennaio 2027 ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Luca Canepa in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 9:00 – 12:30, 15:00 – 18:30;

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

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 150,00

****

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato avv. Luca Cane-

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

pa, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. 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 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 cpc è necessaria la procura speciale

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

notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo 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;
- 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 alla procedura esecutiva ES. IMM. N 258/2024;** 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

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

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 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 è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di

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

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

6) 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 ***ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.***

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

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. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.***

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

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

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 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;

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

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 contattando il professionista delegato Avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

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

Alessandria, li 2 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)

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



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