PIETRO SAVARRO
AVVOCATO
Corso della Repubblica 48
15057 TORTONA (AL)
Tel. 0131/820366 (2 linee r. a.)
Fax 0131/814448

Giudice dell'esecuzione Dott. Michele Delli Paoli

Esecuzione immobiliare n. 279/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Pietro Savarro, Professionista delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 24 Maggio 2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 279/2024;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI SALE (AL), STRADA VECCHIA DI NOVI

DESCRIZIONE IMMOBILI: piena proprietà di tre appezzamenti di terreno contigui ricompresi in una più ampia zona industriale posta tra la SP 211, Via Gramsci e la Strada Vecchia di Novi, accessibile in prossimità della biforcazione della Strada Vecchia di Novi con la Strada Vecchia di San Romano.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono liberi.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sale (AL) come segue:

- **Corpo A**: categoria Industriale

  Foglio 20, particella 76, seminativo arbor., classe 2, superficie catastale 27 are, reddito dominicale € 34,86, reddito agrario € 25,80;

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

- **Corpo B**: categoria Industriale

  Foglio 20, particella 77, seminativo, classe 2, superficie catastale 22 are 80 centiare, reddito dominicale € 23,55, reddito agrario € 20,61;

- **Corpo C**: categoria Industriale

  Foglio 20, particella 142, seminativo, classe 2, superficie catastale 45 are 80 centiare, reddito dominicale € 47,31, reddito agrario € 41,39.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura, Architetto Claudia Todero, nella propria perizia datata 19.3.2025, cui comunque si rimanda, ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito della procedura, Architetto Claudia Todero, nella propria perizia datata 19.3.2025, cui comunque si rimanda, ha dichiarato che non sono state riscontrate irregolarità. Non essendo stato riscontrato alcun fabbricato *in situ*, né alcun impianto, non risulta necessario dichiarare la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito della procedura, Architetto Claudia Todero, nella propria perizia datata 19.3.2025, cui comunque si rimanda, ha evidenziato quanto segue:

Terreni industriali

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
In forza della delibera:	approvato con Variante Strutturale di cui alla D.G.R. n. 55-1491 del 21-11-2005 e succ. Varianti parziali ai sensi L.R. 56/77 art. 17 commi 5,6,7,8
Zona omogenea:	zona D1 - Aree produttive di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	per la porzione in zona D1: NTA artt. 17 e 18 per la porzione in "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi": NTA art. 5 per la piccola porzione in "Aree destinate alla viabilità ed accessibilità ": NTA art.5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	modi di intervento: Permesso di Costruire convenzionato; PEC.
Estremi delle convenzioni:	da stipulare in fase di progettazione PEC

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

Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo? (vincoli)	Le aree D ricadono nella classe IIa "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità" della Variante Generale al PRGC di Sale, normata dall'art. 9 comma 1 paragrafi 10.2.1 Si tratta di porzioni del territorio da pianeggianti a subpianeggianti soggette a processi degradatori leggeri, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni e/o eterogeneità di sedimentazione e fenomeni di ristagno delle acque meteoriche. I mappali costituenti il lotto sono interessati dalla "Fascia di rispetto di fiumi, torrenti, laghi e canali" normata dall'art. 9 commi 2bis)-fasce di rispetto, 2tris)-sponde e
	attraversamenti, delle NTA del P.R.G.C. Le aree D1 sono inoltre di "attenzione archeologica" soggette alla normativa di cui all'art. 9ter delle NTA.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti di accettabilità previsti dalle vigenti norme. Non sono consentiti scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo disposizioni impartite dal Servizio di Igiene Pubblica.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	10,00 metri fatte salve le strutture tecnologiche e impianti particolari

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

Altro:	**Disposizioni particolari**: in fregio alle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare a verde mediante piantumazione di alberi ad alto fusto o da fiore. In tale area è consentita la destinazione a parcheggio; nella stessa potrà essere assolta anche la quota di verde privato afferente all'intervento (art. 17) Parcheggi: ogni intervento dovrà prevedere in area privata un parcheggio pari almeno ad 1 mq ogni 10 mc: a tale scopo si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale di metri 3.00. Ogni intervento dovrà prevedere il mantenimento a verde e la predisposizione di alberature su una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area edificabile risulta libera da costruzioni e impianti.

Il perito della procedura ha dichiarato di non aver rilevato irregolarità dal punto di vista urbanistico Per quanto sopra ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO: il perito, nella propria relazione ha evidenziato le seguenti formalità:

Titolare/Proprietario: OMISSIS (debitore esecutato) dal 17/12/2002 a oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS in Tortona, in data 17/12/2002, ai nn. 79376/15355; trascritto a Tortona, in data 09/01/2003, al n. 77 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono liberi.

******

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto si rimanda comunque espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Architetto Claudia Todero, datata 19.3.2025, 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 Euro 76.500,00 ridotto a seguito di precedenti esperimenti di vendita andati deserti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**offerta minima pari a euro 57.375,00**).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **17 febbraio 2027 ore 10** che si terrà in modalità telematica con accesso al sito preposto presso lo Studio del Professionista Delegato avv. Pietro Savarro, in Tortona, Corso della Repubblica n.48. 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 euro 1.500,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per **la vendita telematica asincrona senza incanto** avvalendosi del gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

l) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.), da compilare seguendo le relative istruzioni;

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

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

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

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

6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma,

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

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**) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. n. 279/2024 R. ES." (coordinate IBAN IT 88 R 03268 48670 052344529410 – presso Banca Sella, agenzia di Tortona) 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) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

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

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

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

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso 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 accredito dell'importo complessivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

• abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

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

i) 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;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

iii) 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

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

immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 a € 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;

iiii) 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 rilascio; la gara terminerà quando dall'ultima offerta 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 coin-

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

cidere 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 avranno 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 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 la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Il termine per il versamento del saldo prezzo 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

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

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

20) l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione C.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

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

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

23) il professionista delegato provvederà a:

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

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;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

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

25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a 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 espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU della procedura, Architetto Claudia Todero, datata 19.3.2025, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita e che l'offerente ha l'onere di consultare. 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,

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

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.

In particolare si evidenzia che l'atto di aggiudicazione sarà soggetto a IVA.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, previo preavviso, presso il Professionista delegato, o sui siti internet: **www.casa.it – www.idealista.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it – https://pvp.giustizia.it/pvp/ www.tribunale-alessandria.giustizia.it -**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, Avv. Pietro Savarro, con studio in Tortona (AL), Corso della Repubblica 48 (tel. 0131 820366, fax 0131814448, e-mail pietro@studiosavarro.it).

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.

Tortona, lì 4 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Pietro Savarro

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