G.E. Dott.ssa Roberta BRERA ES. imm. n. 151/2014

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Marco Ferrari, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Roberta Brera in data 17 marzo 2022;

vista l'ordinanza in data 21 ottobre 2021 con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 151/2014 R.G. Es. Imm.;

visto altresì il provvedimento emesso dal G.E. in esito all'udienza del 27 gennaio 2026 con cui si dispone che il professionista delegato proceda ad una nuova vendita con le stesse modalità al prezzo pari a quello dell'ultima asta in cui è avvenuta l'aggiudicazione;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

COMUNE: TORTONA (AL) Via Rinarolo n. 39/A

NATURA: piena proprietà di villa unifamiliare e due box auto a formare un unico corpo

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tortona come segue:

- Foglio 37, particella 924, subalterno 7 (già subalterno 6), categoria A/7, classe U, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale: 371 mq - Totale escluse aree scoperte: 316 mq, rendita catastale €uro 1.930, indirizzo catastale Via Rinarolo n. 39/A – piano: S1-T-1

- Foglio 37, particella 924, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie catastale totale: 35 mq, rendita catastale €uro 110,01 - indirizzo catastale Via Rinarolo n. 1 piano S1

-Foglio 37, particella 924, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 76 mq., superficie catastale totale: 81 mq, rendita catastale €uro 380,73 -indirizzo catastale Via Rinarolo n. 1- piano S1

ed anche al NCT

- Foglio 37, particella 924, ente urbano, superficie: are 27 e centiare 30 che comprende Foglio 37, particella 923 di are 9,00 e particella 106 stesso Foglio

COERENZE:

Il fabbricato e i due box auto sono posti alle seguenti coerenze: a Nord: Via Rinarolo e particella 892 – a Est: particella 1137 – a Sud: particella 109 e a Ovest: particelle 892 e 433

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Il fabbricato oggetto di esecuzione consiste in una villa unifamiliare di recente costruzione, composta da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno interrato alla quota della pubblica strada.

L'immobile è distribuito al piano terra/rialzato da: ingresso, che immette direttamente in un ampio soggiorno cui si accede tramite una scaletta esterna che collega il cancelletto di accesso pedonale sulla pubblica via ad un porticato che occupa in lunghezza il fronte Nord del fabbricato su strada nonché da cucina che funge da tinello direttamente comunicante col soggiorno con porta a doppia anta, una camera da letto ed una sala da bagno.

Il piano primo, raggiungibile con scala a doppia rampa decentrata nell'angolo Sud-Ovest, è costituito da tre camere da letto, un bagno ed un ampio terrazzo coperto che lo circonda a tre lati e sul quale si affacciano la camera adiacente la scala e tutti i restanti locali.

I ripostigli di uguali dimensioni posizionati sui tre piani dell'edificio di fronte al vano scala erano nel progetto originario un vano per l'impianto di ascensore finalizzato a collegare i tre livelli.

Sul fronte Sud opposto a quello dell'ingresso principale vi è accesso di servizio dotato di portoncino blindato.

Il piano seminterrato è costituito da: una spaziosa tavernetta – un locale lavanderia/servizio e una cantina e, in luogo dell'originario box auto con accesso da uno spazio di manovra esterno coperto con solaio sormontato da un giardino pensile, è stato ricavato un locale di deposito con riduzione dell'accesso carraio

in passaggio pedonale. Tale spazio di manovra è stato trasformato in un locale autorimessa per 4-5 autovetture.

L'area esterna di pertinenza di mq. 2.500 che si estende a sud e sud-ovest dell'edificio è caratterizzata da decisa pendenza che ha comportato opere di terrazzamento con "terre armate".

Su questo spazio esterno, in posizione sopraelevata rispetto alla quota del piano terra del fabbricato, insiste un manufatto in struttura in legno destinato a ricovero attrezzatura da giardino.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è ottimo.

L'immobile ha pavimenti e rivestimenti di primissima qualità, serramenti interni ed esterni a doppia anta battente protetti da persiane di legno ben conservati, pareti e soffitti hanno motivi decorativi di buona fattura; l'immobile è dotato di impianto elettrico a norma, dettagliatamente sezionato che fa capo ad una centrale in un apposito locale del piano terra, di impianto antiintrusione, di riscaldamento a gas metano con corpi scaldanti in ghisa e caldaia posizionata in apposito locale esterno all'abitazione e di impianto di condizionamento in ogni ambiente dei piani abitazione.

La superficie complessiva è di circa mq. 3.080,00.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella relazione di stima redatta dal CTU della procedura Arch. Franco Ciparelli del 06.09.2021.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 e succ. mod., nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07, il Consulente Tecnico d'Ufficio riferisce che non è presente l'attestazione di prestazione energetica

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

L'esperto riferisce che esiste la dichiarazione di conformità ex Lege 46/90 dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il perito della procedura non ha dichiarato la conformità catastale, in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità.:

a) uno dei due box, con la riduzione dell'accesso carraio a passaggio pedonale, è stato trasformato in locale di deposito dell'abitazione e va regolarizzato con pratica comunale CILA

b) un locale catastalmente indicato come cantina è stato trasformato in locale bagno e va regolarizzato con richiesta di Permesso di costruire in sanatoria;

c) un altro locale catastalmente indicato come cantina è stato trasformato in tavernetta ed è regolarizzabile con la rimessa in pristino delle opere in quanto trattasi di abuso non sanabile

d) chiusura di un vano porta tra il salotto ed il corridoio del piano terra, regolarizzabile in sede di variazione catastale.

L'esperto così dettaglia le opere da sanare con i relativi oneri:

-la pratica CILA di cui al punto a) comporta una sanzione di €uro 1.000,00 per costruzione del tavolato in luogo dell'accesso carraio

-la trasformazione della cantina in locale bagno di cui al punto b) comporta il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione (€uro 870,00) ed il pagamento del costo di costruzione (€uro 330,00)

- la rimessa in pristino delle opere che hanno portato alla trasformazione della cantina in tavernetta di cui al punto c) è valutabile in una spesa di €uro 3.500,00

- le spese tecniche di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria e CILA sono valutabili in €uro 2.500,00.

-le spese di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio con procedura DOCFA per *fusione e modifiche interne* sono valutabili in €uro 1.000,00, oneri catastali compresi

CONFORMITA' EDILIZIA: Il perito della procedura ha elencato nel proprio elaborato cui si rimanda le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile e e a conclusione di dette pratiche è stata rilasciata l'agibilità in data 11/06/2002 (prot. 84/2002). L'esperto non ha dichiarato la conformità edilizia stante le difformità riscontrate sotto il profilo catastale come sopra descritte.

PROVENIENZE nel ventennio:

La piena proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutata in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Tortona in data 09.04.2001 al repertorio nn. 9/99, trascritto a Tortona in data 08.05.2001 ai nn. 1301/930;

dati dante causa OMISSIS;

Al dante causa, proprietario ante ventennio e fino al 09.04.2001 la piena proprietà degli immobili è pervenuta in forza di atto anteriore al ventennio e successiva edificazione;
dati del dante causa OMISSIS.

****

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, con particolare riferimento alle difformità riscontrate, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura Arch. Franco Ciparelli del 06.09.2021, allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, TEL: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com

****

al PREZZO BASE di €uro 208.500,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 156.375,00).**

**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **02 febbraio 2027 ore 11,00** che si terrà in modalità telematica con accesso al sito preposto presso lo Studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via Legnano n. 27 Scala A.
Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00

DETERMINA

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

1)l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministro della Giustizia (ed a

cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**), da compilare seguendo le relative istruzioni;

2)all'offerta devono 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 di 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata 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 richiedendo (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal 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 mail pec: **avvmarcoferrari@cnfpec.it**;
6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: **IBAN IT 97 F 03268 48670 053182769210**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al

soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopraindicato 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 sopraindicato 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 sopraindicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

* verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

*verificare l'effettivo versamento dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopraindicati;

* abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopraindicato;

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in gradi di assicurarne l'anonimato;

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di 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 vendita 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 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.

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;
- 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 la 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 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.

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

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Marco Dino Ferrari, con studio in Alessandria (AL) Via Legnano n.27, TEL: 0131251686, e-mail: info@avvocatiferrari.com.

****

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, lì 21.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Dino Ferrari