G.E. Dr. Michele Delli Paoli

Es. imm. N. 269/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesco Mercuri, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 28.10.2026 del G.E. Dr. Michele Delli Paoli con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 269/2025 Rg. Es. Imm.,

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile, così descritto

LOTTO 1

IN COMUNE DI Carrega Ligure (AL), Frazione Cartasegna, piena proprietà in capo ai debitori per ½ ciascuno

DESCRIZIONE IMMOBILE: casa di abitazione popolare con tracce di parziale ristrutturazione Struttura in mattino e conci di pietrame. Tetto in tegole su orditura di legno. Totale assenza di accorgimenti antisismici. Pavimenti in gres, servizio igienico di modeste dimensioni, parti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti di mediocre qualità. Cantina al piano terra. Cucina e 2 camere al piano primo. Piccolo terrazzo sul fronte principale, Unità priva di allacciamento e gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna. Altezza dei locali pari a n. 2.20/2.30. Su indicazione dei debitori l'immobile risulterebbe allacciato al collettore fognario comunale. La presente unità gode di fatto dell'uso di un vano che il perito dichiara di non risultare essere di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catastale.

Lo stato di manutenzione risulta buono.

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile libero occupato dagli arredi degli esecutati.

CONFINI: da nord e in senso orario particelle 584, 588, 590, 586

DATI CATASTALI: Censito al Catasto Fabbricati

- foglio 12, particella 587, subalterno 2, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 597,00 mq., rendita € 92,19.;

Il medesimo bene è identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 587, ente urbano.

Del presente lotto fanno parte anche le aree scoperte 586, 590 e 594. Su quest'ultima è stato eretto un piccolo forno del quale non vi è traccia negli archivi comunali e non è riportato sulla planimetria catastale, e praticamente impossibile risalire all'epoca della sua realizzazione.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura ha riscontrato le seguenti irregolarità:

l'unità gode di fatto dell'uso di un vano che non risulta di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catastale: Inoltre su di essa mancano wc e ripostiglio: Difformi anche le aperture esterne. Manca anche il ripostiglio sotto la scala che sale al piano superiore.

Regolarizzabile mediante: esclusione del vano aggiunto chiudendo il varco di comunicazione e rimodulando la planimetria: Necessari la sanatoria edilizia per wc, ripostiglio e aperture esterne. Per quanto sopra il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che l'immobile non risulta conforme.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali ha depositato un'istanza di accesso agli atti edilizi, hanno informato che presso l'archivio non esistono assentimenti edilizi.

Necessaria la sanatoria per le difformità (aperture esterne, ripostiglio e wc). Inoltre sul mappale 594 sorge una piccola costruzione (forno) non censita al catasto.

Per quanto sopra il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che l'immobile non risulta conforme

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato che l'unità immobiliare risulta conforme.

PROVENIENZE:

- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: in virtù di successione ex lege di OMISSIS del 10.07.2022 sede Genova, Registrazione Volume 88888 n. 73923/2023 del 07.03.2023– trascritto ai n. 1202 R.G. e 996 R.P. presso la Conservatoria RR.II. di Novi Ligure del 15.03.2023
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio OMISSIS del 07.01.2002 a favore di OMISSIS nato Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà Repertorio 9735/6790 trascritto Novi Ligure il 12.10.2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774;
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nata a Genova il 19.11.1948 per 1/3 di piena proprietà per usucapione (Pretura di Alessandria del 07.06.1993, repertorio 41/93. Trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 07.09.1993 registro generale 3622 e registro particolare 2951.

Per una maggiore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e.mail: avv.fmercuri@gmail.com

al **PREZZO BASE di <u>€ 26.087,00</u>**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 19.565,25)**

LOTTO 2

<u>IN COMUNE DI Carrega Ligure (AL), Frazione Cartasegna,</u> piena proprietà in capo ai debitori per ½ ciascuno

DESCRIZIONE IMMOBILE: casa di abitazione di categoria popolare parzialmente ristrutturata elevata a 2 paini fuori. Cantina al piano terra. Cucina e 2 camere al piano primo. Struttura in mattoni e conci di pietrame. Totale assenza di accorgimenti anti sismici. Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700) Pavimenti in gres, servizio igienico completo, pareti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti mediocri. Piccolo terrazzo sul fronte principale. Unità priva di allacciamento e gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna. Altezza dei locali pari a n. 2.20/2.30. Su indicazione dei debitori l'immobile risulterebbe allacciato al collettore fognario comunale

Lo stato di manutenzione risulta buono.

Nel lotto in vendita è ricompresa l'area scoperta sub. 586, Foglio 12 di ca 5. Il perito nella sua precisazione dell'elaborato peritale, ha dichiarato che il mappale 586 deve intendersi ricompreso esclusivamente nel lotto n. 1. Con riferimento al lotto n. 2, il richiamo al mappale 586 va inteso unicamente quale descrizione dello stato dei luoghi, in quanto l'unità si affaccia su detta area, frontistante anche la relativa cantina; non risulta invece accertata, sulla base della documentazione esaminata, una autonoma servitù di passaggio formalmente costituita a favore del lotto n. 2

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile libero occupato dagli arredi degli esecutati. La presente unità gode di fatto dell'uso di un vano che il perito dichiara di non risultare essere di proprietà degli esecutati e non è riportato sulla planimetria catastale.

CONFINI: da nord e in senso orario particelle 591,596, 595 e 593.

DATI CATASTALI: Censito al Catasto Fabbricati

- foglio 12, particella 587, subalterno 4, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano T e 2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53,00 mq., rendita € 108,46.;

Il medesimo bene è identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 587, ente urbano;

- Area rurale, ca 5 identificata al catasto terreni Foglio 12, particella 586.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura ha riscontrato le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare gode dell'uso di un vano, che risulta di terze persone, in aggiunta a quelli regolarmente in proprietà La planimetria catastale non rispecchia fedelmente la disposizione delle aperture esterne.

Regolarizzabile mediante: è necessario escludere il vano aggiunto chiudendo il varco di comunicazione e rimodulando la planimetria oppure procedere con una pratia di usucapione. Necessaria la sanatoria edilizia.

CONFORMITA' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che gli Uffici Comunali di Carrega Ligure (AL), presso i quali ha depositato un'istanza di accesso agli atti edilizi, hanno informato che presso l'archivio esiste una sola pratica edilizia risalente all'anno 1994. Si tratta di concessione n. 24/1994 intestata a OMISSIS avente per oggetto la "…..ristrutturazione e

l'ampliamento fabbricato adibito a civile abitazione….." Gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico in modo parziale e frammentario indicano che al secondo piano del fabbricato è stata aggiunta una camera che al perito non risulta di proprietà degli esecutati. Aperture esterne non corrispondenti alla realtà.

Per quanto sopra il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che l'immobile non risulta conforme

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito ha dichiarato che l'unità immobiliare risulta conforme.

PROVENIENZE:

- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: in virtù di successione ex lege di OMISSIS del 10.07.2022 sede Genova, Registrazione Volume 88888 n. 73923/2023 del 07.03.2023– trascritto ai n. 1202 R.G. e 996 R.P. presso la Conservatoria RR.II. di Novi Ligure del 15.03.2023
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio OMISSIS del 07.01.2002 a favore di OMISSIS nato Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà Repertorio 9735/6790 trascritto Novi Ligure il 12.10.2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774;
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nata a Genova il 19.11.1948 per 1/3 di piena proprietà per usucapione (Pretura di Alessandria del 07.06.1993, repertorio 41/93. Trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 07.09.1993 registro generale 3622 e registro particolare 2951.

Per una maggiore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e.mail: avv.fmercuri@gmail.com

al **PREZZO BASE di <u>€ 23.129,00</u>**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 17.346,75)**

LOTTO 4

<u>IN COMUNE DI Carrega Ligure (AL), Frazione Cartasegna,</u> piena proprietà in capo ai debitori per ½ ciascuno

DESCRIZIONE IMMOBILE: casa di abitazione popolare elevata a 2 piani fuori. Tetto in legno e tegole. Cantina al piano terra. Cucina e 2 al piano primo. Struttura in mattoni e conci di pietrame. Totale assenza di accorgimenti antisismici. Presumibilmente la costruzione è avvenuta nel corso del XVIII secolo (1700). Pavimenti in gres, servizio igienico completo, parti intonacate, soffitti rivestiti in legno. Serramenti mediocri. Piccolo terrazzo sul fronte principale. Unità priva di allacciamento e

gas metano. Riscaldamento assicurato da stufa a legna o carbone. Su indicazione dei debitori l'immobile risulterebbe allacciato al collettore fognario comunale.

L'immobile risulta in precarie condizioni statiche a cominciare dalla scala in pietra di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

CONFINI: da nord e in senso orario mappale 911, vuoto su piano terra, via pubblica, sub. 8).

DATI CATASTALI: Censito al Catasto Fabbricati

- foglio 12, particella 912, subalterno 1 graffato alla particella 938, categoria A/4, frazione Cartasegna, piano S, T e 1, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 51,00 mq., rendita € 105,36.;

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura non ha riscontrato irregolarità catastali.

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

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE:

- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: in virtù di successione ex lege di OMISSIS del 10.07.2022 sede Genova, Registrazione Volume 88888 n. 73923/2023 del 07.03.2023– trascritto ai n. 1202 R.G. e 996 R.P. presso la Conservatoria RR.II. di Novi Ligure del 15.03.2023
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio OMISSIS del 07.01.2002 a favore di OMISSIS nato Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà Repertorio 9735/6790 trascritto Novi Ligure il 12.10.2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774;
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nata a Genova il 19.11.1948 per 1/3 di piena proprietà per usucapione (Pretura di Alessandria del 07.06.1993, repertorio 41/93. Trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 07.09.1993 registro generale 3622 e registro particolare 2951.

Per una maggiore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e.mail: avv.fmercuri@gmail.com

al **PREZZO BASE di <u>€ 25.143,00</u>**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 18.857,25)**

LOTTO 6

<u>IN COMUNE DI Carrega Ligure (AL), Frazione Cartasegna,</u> piena proprietà in capo ai

debitori per ½ ciascuno

DESCRIZIONE

Terreni sparsi boschivi e prativi in accentuata carenza di manutenzione: Lo stato di abbandono in cui versano ha favorito lo sviluppo di vegetazione arborea e arbustiva spontanea. Lo spopolamento e il cambiamento delle abitudini fa si che il loro valore sia ridotto ai minimi.

STATO OCCUPAZIONE: I terreni risultano a disposizione degli esecutati

DATI CATASTALI

- **Foglio 5, particella 270**, qualità pascolo arb, superficie 3,00, reddito domenicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,11;
- **Foglio 5, particella parte 271**, qualità pascolo, superficie 0,40, reddito domenicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,02;
- **Foglio 5, particella parte 271**, qualità pascolo arb, superficie 2,00, reddito domenicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07;
- **Foglio 5, particella 272**, qualità bosco ceduo, superficie 7,80, reddito domenicale: € 7,24, reddito agrario: € 1,67;
- **Foglio 5, particella 273**, qualità pascolo, superficie 5,00, reddito domenicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,28;
- **Foglio 10, particella 275**, qualità bosco ceduo, superficie 29,30, reddito domenicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,30;
- **Foglio 11, particella 288**, qualità bosco ceduo, superficie 8,00, reddito domenicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,12;
- **Foglio 11, particella 294 sub 1,** qualità Fabbr. Diruto, superficie 0;
- **Foglio 11, particella 295**, qualità pascolo arb., superficie 8,30, reddito domenicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,30;
- **Foglio 11, particella 356**, qualità pascolo cesp., superficie 6,30, reddito domenicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,20;
- **Foglio 12, particella 27**, seminativo, superficie 3,50, reddito domenicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,81;
- **Foglio 12, particella 28**, qualità bosco misto, superficie 2,90, reddito domenicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,04;
- **Foglio 12, particella 34**, qualità seminativo, superficie 5,20, reddito domenicale: € 0,81, reddito agrario: € 1,21;
- **Foglio 12, particella 35**, qualità bosco misto, superficie 01,40, reddito domenicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,02;

- **Foglio 12, particella 36**, qualità pascolo, superficie 4,20, reddito domenicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,13;
- **Foglio 12, particella 37**, qualità pascolo arb., superficie 0,99, reddito domenicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04;
- **Foglio 12, particella 38**, qualità seminativo, superficie 5,80, reddito domenicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,90;
- **Foglio 12, particella 39**, qualità pascolo arb., superficie 1,20, reddito domenicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04;
- **Foglio 12, particella 54**, qualità bosco ceduo, superficie 8,10, reddito domenicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,13;
- **Foglio 12, particella 67**, qualità pascolo arb., superficie 11,30, reddito domenicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,41;
- **Foglio 12, particella 392**, qualità seminativo, superficie 1,30, reddito domenicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,30;
- **Foglio 12, particella 393**, qualità pascolo, superficie 0,42, reddito domenicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,02;
- **Foglio 12, particella 682**, qualità seminativo, superficie 0,23, reddito domenicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,06;
- **Foglio 12, particella 369**, qualità bosco misto, superficie 2,60, reddito domenicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,04;
- **Foglio 13, particella 370**, qualità pascolo, superficie 13,80, reddito domenicale: € 1,78, reddito agrario: € 0,78;
- **Foglio 13, particella 371**, qualità pascolo, superficie 0,70, reddito domenicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,04;
- **Foglio 13, particella 453**, qualità pascolo, superficie 14,30, reddito domenicale: € 1,85, reddito agrario: € 0,81;
- **Foglio 18, particella 190**, qualità bosco misto, superficie 5,70, reddito domenicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,09;
- **Foglio 21, particella 46**, qualità cast. frutt., superficie 3,70, reddito domenicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,11;
- **Foglio 21, particella 47**, qualità bosco ceduo, superficie 1,20, reddito domenicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02;
- **Foglio 22, particella 22**, qualità pascolo arb., superficie 5,20, reddito domenicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,13;

- **Foglio 22, particella 23**, qualità pascolo arb., superficie 2,10, reddito domenicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05;
- **Foglio 28, particella parte 44**, qualità AA bosco mist., superficie 0,55, reddito domenicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01;
- **Foglio 28, particella parte 44**, qualità AB pascolo, superficie 13,15, reddito domenicale: € 1,70, reddito agrario: € 0,75.

CONFORMITA' CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA: il perito della procedura ha dichiarato la conformità urbanistica.

PROVENIENZE:

- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: in virtù di successione ex lege di OMISSIS del 10.07.2022 sede Genova, Registrazione Volume 88888 n. 73923/2023 del 07.03.2023– trascritto ai n. 1202 R.G. e 996 R.P. presso la Conservatoria RR.II. di Novi Ligure del 15.03.2023
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà: accettazione di eredità con beneficio di inventario del notaio OMISSIS del 07.01.2002 a favore di OMISSIS nato Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/6 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/6 di piena proprietà Repertorio 9735/6790 trascritto Novi Ligure il 12.10.2022 al numero di registro generale 4785 e particolare 3774;
- A OMISSIS nato a Carrega Ligure il 30.01.1943 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nato a Genova il 19.11.1945 per 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nata a Genova il 19.11.1948 per 1/3 di piena proprietà per usucapione (Pretura di Alessandria del 07.06.1993, repertorio 41/93. Trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 07.09.1993 registro generale 3622 e registro particolare 2951.

Per una maggiore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e.mail: avv.fmercuri@gmail.com

al **PREZZO BASE di <u>€ 14.845,25</u>**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 11.133,93)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **<u>16.02.2027 alle ore 09,30</u>** presso lo studio dell'Avv. Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma n. 120 (Tel. 0131/185.22.46 - mobile: 3480322585 - e-mail: avv.fmercuri@gmail.com).

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv.to Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma n. 120 entro le ore 12 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 stesso così indicati: dal lunedì al venerdì al mattino ore 9:00 – 13:00 ed al pomeriggio dalle 14:00 – 16:00;

CUSTODE: avv. Francesco Mercuri, con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120, Tel 0131/185.22.46, mobile: 3480322585, e.mail: avv.fmercuri@gmail.com

FISSA

il rilancio minimo per il lotto 1) nella misura di **€ 500,00;**

il rilancio minimo per il lotto 2) nella misura di **€ 500,00;**

il rilancio minimo per il lotto 4) nella misura di **€ 500,00;**

il rilancio minimo per il lotto 6) nella misura di **€ 250,00;**

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. Francesco Mercuri in Alessandria, Corso Roma n. 120. 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 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 "Avv. Mercuri F. R.Es. 269/2025"** 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 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 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.

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 sti mati 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.

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 D.Lgs 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 di cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.**

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

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.

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 presso il professionista delegato o sui siti internet:

www.asteannunci.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it –www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.publicomonline.it – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.giustizia_piemonte.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, avv. Francesco Mercuri con studio in Alessandria, Corso Roma n. 120 al seguente numero di telefono 0131/1852246.

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

Alessandria, li 06.11.2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Francesco Mercuri)