

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco

R.G.E. 125/2025

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Elisa Adele Mastorchio, nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. dott.ssa Elisabetta Bianco con ordinanza in data 13/01/2026;

vista l'ordinanza di cui sopra con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 125/2025 R.G.E.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

Comune: Rivalta Bormida (AL) – via Paolo Bocca n. 93

Descrizione catastale NCEU:

Foglio 2, particella 828, piano S1-T-1-2, categoria A/3, classe U, consistenza vani 6,5, superficie mq 168, superficie escluse aree scoperte mq 157, rendita euro 292,06

Natura ricavata dalla perizia depositata a cui si rimanda:

Unità immobiliare residenziale, facente parte di fabbricato di vecchissima costruzione, posto in prima cintura periferica rispetto al concentrico del Comune di Rivalta Bormida. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare viene praticato esternamente da piccola porzione di cortile pavimentato con battuto inCls., prospettante sulla sede stradale pubblica, parzialmente non cintata, nonché internamente attraverso androne e vano scala, con sviluppo dipartentesi da quota piano terra rialzato, fino a quota piano secondo sottotetto. Trattasi di unità immobiliare residenziale semi-indipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, adiacenti fra loro, con pareti confinanti in aderenza. Per quanto alle caratteristiche costruttive l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, tetto di copertura, costituito da ordi-

tura in legno e manto di copertura in tegole piane con aggetti in muratura; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né di impermeabilizzazione. L'accesso principale viene praticato attraverso un portoncino in legno, localizzato sul fronte Est del fabbricato, prospettante sul piccola area pertinenziale scoperta fronteggiante la strada pubblica. I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano terra dall'ingresso si può accedere ad ampio locale soggiorno e in proseguo al locale cucina, nonché al vano scala di collegamento ai piani superiori nonché al piano inferiore ove è posto un locale cantina costituito da soffitti in volte di mattoni, pareti intonacate e pavimento in piastrelle di similcotto; percorrendo in ascesa le rampe della scala interna, piuttosto ridotta, si raggiunge il piano primo costituito da una camera letto con annesso bagno e terrazzino pertinenziale, ambedue posti a quota inferiore rispetto al piano calpestio del vano principale; proseguendo il vano scala si raggiunge in quota piano secondo altro vano destinato a camera da letto nonché pianerotto di sbarco dal quale è possibile l'accesso al piano solaio / sottotetto attraverso botola a soffitto . Internamente i locali di abitazione si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di similcotto e/o in monocottura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno con vetri semplici, e persiane / scuri in legno; il vano scala costituito da pedate rivestite in piastrelle di similcotto e superfici verticali alle pareti rivestite con intonacatura e tinta. Si evidenzia la presenza in più punti del distacco degli intonaci su pareti e soffitti, nei locali abitativi posti ai vari livelli, nonché presenza di vistosi aloni di muffa su pareti e soffitti per quanto al locale bagno in piano primo. Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute le linee elettriche di distribuzione, apparentemente funzionanti, anche se alcune placche risultano prive di interruttori; impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda a servizio dei locali bagno e cucina; in aggiunta è presente la linea di distribuzione ed alimentazione dell'impianto gas metano, per blocco cucina e boiler elettrico per produzione ACS; per quanto all'impianto di riscaldamento, in piano terra sono state installate due distinte stufe a pellet, mentre per i locali superiori in piano primo e secondo, sono presenti due distinti ventilconvettori ad alimentazione gas / metano, al momento dismessi. Per quanto al locale servizio igienico è stata accertata la presenza di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a zaino, piatto doccia con box. Si renderà necessario un controllo generale degli impianti, da parte di tecnici competenti, che accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti. Fa parte dell'unità abitativa anche una piccola costruzione precaria costituita da materiale di recupero, destinata a ripostiglio, su parte della restante area cortilizia pertinenziale cintata posta

sul fronte Sud della proprietà; essendo una struttura posticcia non risulta autorizzata, nè ai fini della legittimità edilizio / urbanistica, nè di conseguenza regolarizzata con rappresentazione in planimetria catastale. Il balcone, di pertinenza del locale bagno in piano primo, è costituito da soletta a sbalzo in muratura, con estradosso in pavimentato con piastrelle di grès, bordature in lastre di pietra e balaustra di protezione perimetrale in metallica.

Il CTU della procedura, arch. Fabrizio Grillo, NON HA DICHIARATO LA CONFORMITA' CATASTALE, stante la presenza di difformità regolarizzabili come indicato in perizia. Il CTU NON HA DICHIARATO LA CONFORMITA' EDILIZIA evidenziando che “in merito alla tettoia pertinenziale posta a margine del piccolo cortiletto pertinenziale, è stata accertata la non regolarità sotto il profilo edilizio delle relativa consistenza nella sua situazione dei luoghi esistente; a tutti gli effetti tale locale è considerato abusivo e non sanabile per quanto alle distanze dal confine e rapporto di copertura ormai saturo in base alla zonizzazione del PRG ove è inserito l'immobile oggetto di stima. Per tali ragioni la tettoia dovrà essere rimossa con ripristino dello stato dei luoghi all'origine”.

Si richiama integralmente la perizia dell'arch. Fabrizio Grillo in data 3.12.2025 che costituisce parte integrante del presente bando.

Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

al PREZZO BASE di euro 37.500,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A euro 28.125,00).

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 500,00;

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 SETTEMBRE 2026 ore 16:00** che si terrà presso il proprio studio sito in Alessandria, Corso Felice Cavallotti n. 40 piano quinto - scala destra. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 18:00;

CUSTODE: avv. Elisa Adele Mastorchio, con studio in Alessandria, corso Felice Cavallotti n. 40, tel. e fax : 0131/261601, e-mail: mastorchio@mrlex.eu, pec: avvelisamastorchio@pec.it.

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. Elisa Adele Mastorchio sito in Alessandria 15121, in Corso Felice Cavallotti n. 40 piano quinto - scala destra, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 12:00 e dalle 15:30 alle 18.30. 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 e consegnata in bianco al professionista delegato. 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 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 all'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 c.p.c. è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 c.p.c., 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 e 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 dei 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 fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile così intestato “ ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 125/2025 – AVV. MASTORCHIO ELISA ADELE”** 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 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 accompagna 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'art. 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 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;

- 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 del delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, **ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza della stessa con 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 codice civile, 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 scritta “antiriciclaggio”, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 237/2007, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**
- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 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 dare 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, ne 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 considerati in perizia, non potranno dare 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 D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei 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 a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dall'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 lo studio del custode giudiziario/professionista delegato avv. Elisa Adele Mastorchio sito in Alessandria, Corso Felice Cavallotti n. 40 piano quinto scala destra, PEC avvelisamastorchio@pec.it - TEL./ FAX 0131.261601 o sui siti internet www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it – www.idealista.it – www.casa.it o sul portale vendite pubbliche pvp.giustizia.it/pvp.

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

Alessandria, li 19 maggio 2026

Il Professionista Delegato
avv. Elisa Adele Mastorchio