AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

G.E. Dott. Michele Delli Paoli
Es. Imm. n. 132/2024

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Maria Teresa Sacchi, nominata Custode Giudiziario con provvedimento datato 31.05.2024 e Professionista Delegato alla vendita con provvedimento datato 23.01.2026 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 132/2024;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare, così descritto:

LOTTO UNO

Piena proprietà casa bifamiliare con rimessa e magazzino siti nel Comune di Alessandria, Frazione Litta Parodi, Via Bellocchio n. 64, come sotto meglio descritti.

- Descrizione catastale e consistenza:

Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. del Comune di Alessandria al Foglio 224, Particella 856, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie mq 129, Piano T-1, RC € 451,90.

Alloggio al primo piano con accesso indipendente attraverso scala interna rivestita in granito dipartentesi dal cortile comune. L'alloggio si sviluppa interamente al primo piano composto da: salone, camera, cucinino, bagno e terrazzo verandato con copertura in lastre di fibrocemento non contenente amianto.

Impianto di riscaldamento con caldaia a metano comune ad alloggio sub 4 adiacente.

Sedime di corte di pertinenza (sub. 1 map. 856: bene comune non censibile a tutti i subalterni del suddetto mappale ricompresi nel Lotto Uno).

Confini: in piano terreno cortile sub. 1 b.c.n.c., sub. 2 e sub. 4 tutti del mappale 856 Foglio 224; in piano primo sub. 4 mappale 856 del Foglio 224 e vuoto sui confinanti al piano terreno.

Regolarità catastale ed edilizia: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto risultano delle

irregolarità catastali regolarizzabili mediante Docfa e delle irregolarità edilizie regolarizzabili mediante Cila in sanatoria.

Regolarità urbanistica: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto si dichiara la conformità urbanistica.

Stato e titolo di occupazione: l'unità immobiliare risulta occupata da terzi con titolo non opponibile.

- Descrizione catastale e consistenza:

Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. del Comune di Alessandria al Foglio 224, Particella 856, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie mq 187, Piano T-1, RC € 516,46.

Alloggio di recente ristrutturazione, pari al nuovo ed articolato nei piani terreno e primo, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia al pian terreno; due camere, corridoio, bagno con antibagno al piano primo. Impianto di riscaldamento con caldaia a metano comune ad alloggio sub 3 adiacente.

Sedime di corte di pertinenza (sub. 1 map. 856: bene comune non censibile a tutti i subalterni del suddetto mappale ricompresi nel Lotto Uno).

Confini: in piano terreno cortile sub. 1 b.c.n.c., sub. 2 e sub. 3 tutti del mappale 856 Foglio 224; in piano primo sub. 3 mappale 856 del Foglio 224 e vuoto sui confinanti al piano terreno.

Regolarità catastale ed edilizia: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto risultano delle irregolarità catastali regolarizzabili mediante Tipo mappale e Docfa e delle irregolarità edilizie regolarizzabili mediante Scia o PdC in sanatoria.

Regolarità urbanistica: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto si dichiara la conformità urbanistica.

Stato e titolo di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera.

- Descrizione catastale e consistenza:

Magazzino e locali di deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Alessandria al Foglio 224, Particella 856, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 151 mq, Superficie 171 mq, Piano T, RC € 124,78.

Locale ad uso magazzino utilizzabile in parte come rimessa plurima pertinenziale alla parte abitativa costituita dai sub. 3 e 4, con due distinti portoni carrai. La parte sul retro è rialzata con gradino rispetto alla zona dotata degli accessi carrai.

Sedime di corte di pertinenza (sub. 1 map. 856: bene comune non censibile a tutti i subalterni del suddetto mappale ricompresi nel Lotto Uno).

Confini: via Bellocchio, sub. 3 mappale 856, sub. 4 mappale 856, mappali 865, 26, 475, 476 tutti del Foglio 224.

Regolarità catastale ed edilizia: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto risultano delle

irregolarità catastali regolarizzabili mediante Docfa e delle irregolarità edilizie regolarizzabili mediante Scia in sanatoria.

Regolarità urbanistica: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto si dichiara la conformità urbanistica.

Stato e titolo di occupazione: l'immobile risulta libero.

Costituisce pertinenza degli immobili di cui al presente Lotto Uno (subb. 2-3-4) il cortile sub. 1 mappale 856, bene comune non censibile a tutti i subalterni del suddetto mappale.

Per tutti gli immobili ricompresi nel Lotto Uno l'accesso carraio dalla pubblica via avviene attraverso il mappale 913 del foglio 224 (già mappale 635 compreso nel pignoramento RGE n. 170/2025 poi riunito alla presente procedura esecutiva RGE n. 132/2024), quale bene comune non censibile; trattasi di area inghiaiata di metri quadri 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso comune ai capannoni costituenti il Lotto Due (map. 865 sub. 6) e ai magazzini con abitazione facenti parte del Lotto Uno (map. 856 subb. 2-3-4).

Per una migliore e più ampia descrizione del bene, ivi comprese le provenienze nel ventennio, si rinvia espressamente alla perizia di stima del CTU della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

Custode: AVV. MARIA TERESA SACCHI (Tel. 0131-483729)

al **PREZZO BASE** di **€ 139.367,25** ribassato a seguito di precedente incanto andato deserto; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 104.525,44)**.

FISSA

il rilancio minimo LOTTO UNO nella misura di € 1.500,00

****

LOTTO DUE

Piena proprietà opificio sito nel Comune di Alessandria, Frazione Litta Parodi, Via Bellocchio n. 64, come sotto meglio descritto.

- Descrizione catastale e consistenza:

Opificio censito al N.C.E.U. del Comune di Alessandria al Foglio 224, Particella 865, Subalterno 6, Categoria D/1, Superficie 1.608,00 mq, Piano S1-T-1, RC € 6.016,00.

Locali produttivi attualmente non utilizzati composti da due distinti corpi in affaccio su medesimo cortile asfaltato, oltre basso fabbricato uso servizi igienici. Il capannone lato est comprende due vani contigui uso magazzino in piano terreno, con duplice accesso carraio e copertura a volta CONTENENTE AMIANTO come da campionamento del 10.04.2025 da parte di ditta specializzata, pavimentazione in battuto di cemento. Sul lato ovest il corpo di fabbrica principale si articola su tre livelli nei piani interrato (cantina inutilizzabile con

puntelli a sostegno della soprastante soletta al piano cortile), terreno e primo. In piano terreno due locali di deposito uso rimessa con basculante motorizzata, ampia zona lavorazioni, vano ufficio e quattro locali di deposito. Il primo piano è collegato al sottostante piano terreno da tre distinte scale di collegamento interne. La zona uffici risulta di più recente ristrutturazione con manto di copertura in tegole, pavimentazione in ceramica e serramenti in alluminio, i restanti vani uso lavorazioni e deposito presentano pavimentazione in battuto di cemento e serramenti vetusti. Nel complesso i locali non si prestano, allo stato attuale, ad attività produttive senza interventi manutentivi.
L'accesso carraio dalla pubblica via avviene attraverso il mappale 913 del foglio 224 (già mappale 635 compreso nel pignoramento RGE n. 170/2025 poi riunito alla presente procedura esecutiva RGE n. 132/2024) quale bene comune non censibile; trattasi di area inghiaiata di metri quadri 170 con accesso carraio dalla pubblica via, delimitato da cancello motorizzato, che consente l'accesso comune ai capannoni costituenti il Lotto Due (map. 865 sub. 6) e ai magazzini con abitazione facenti parte del Lotto Uno (map. 856 subb. 2-3-4).
Confini: mappali nn. 856, 635, 891, 21, 24, 26 tutti del Foglio 224.
Regolarità catastale: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali e da quanto rilevato sul posto si dichiara la conformità catastale.
Regolarità edilizia: da quanto il CTU ha verificato in base alle autorizzazioni comunali lo stato di fatto risulta conforme alle pratiche visionate, mentre non sono stati rinvenuti i progetti ed i titoli autorizzativi originari, essendo l'immobile di tarda epoca.
Regolarità urbanistica: da quanto il CTU ha indicato l'edificazione è avvenuta ante PRG.
Stato e titolo di occupazione: l'immobile risulta libero.
Per una migliore e più ampia descrizione del bene, ivi comprese le provenienze nel ventennio, si rinvia espressamente alla perizia di stima del CTU della procedura datata 17.12.2025. Si richiama, altresì, la relazione di valutazione del CTU dello stato di degrado della copertura a volta del capannone contenente fibre di amianto in data 22.04.2025, recante l'indicazione a provvedere alla bonifica entro tre anni, nonché il computo metrico avente ad oggetto i presumibili costi di rimozione dell'amianto, opportunamente detratti dal valore complessivo di stima. Entrambe le perizie sopra citate ed il computo metrico vengono allegati al presente avviso di vendita e qui si intendono integralmente richiamati.
Custode: AVV. MARIA TERESA SACCHI (Tel. 0131-483729)
al **PREZZO BASE** di **€ 86.770,61** ribassato a seguito di precedente incanto andato deserto; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 65.077,96).**

FISSA

il rilancio minimo LOTTO DUE nella misura di € 1.000,00

AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

****

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **09 MARZO 2027, ore 15:00** che si terrà presso il proprio Studio sito in Alessandria, Corso Crimea n. 53, piano primo. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, tramite il portale www.astetelematiche.it

1) L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.astetelematiche.it**), 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 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 saranno 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 sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo avvmtsacchi@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**) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: **IT53K0538710401000049613490** intestato a **ESECUZ. IMMOB. R.G.N. 132/2024 Avv. Sacchi Maria Teresa**) 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

AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

tenuto a presentarsi 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 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 versamento dell'importo comprensivo 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 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 ad € 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 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 a € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 a € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 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 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 (dieci) minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, scatterà ad ogni rilancio successivo; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 (dieci) 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

AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

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 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 stabilità, 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 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 D. Lgs. 21.11.2007 n. 237, 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 cpc.

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.

AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

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 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 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

AVV. MARIA TERESA SACCHI
Corso Crimea n. 53 – 15121 Alessandria (AL)
Tel. 0131 483729 – Fax 0131 483729
pec avvmtsacchi@cnfpec.it

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 o sui 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.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, **www.astegiudiziarie.it**, www.giustizia.piemonte.it, o su Aste Giudiziarie Edizione Nazionale o sul Portale delle Vendite Pubbliche (**www.pvp.giustizia.it**).

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, Avv. Maria Teresa Sacchi, corrente in Alessandria (AL), C.so Crimea n. 53, al seguente numero telefonico: 0131-483729.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al Custode Giudiziario Delegato alla vendita e, in caso di vendita telematica, al Gestore della vendita.

Alessandria, 13 Novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Teresa Sacchi