G.E. Elisabetta Bianco ES. imm. n.114/2022+200/2022+148/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

il sottoscritto Avv. Marino Macola, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 23/12/2024;

vista l'ordinanza di pari data, come modificata e integrata dall'ordinanza 1-07-2025, con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E 114/2022+200/2022+148/2023;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO CINQUE:

IN COMUNE DI GARBAGNA (AL)

Frazione Bettolino

DESCRIZIONE IMMOBILE: Compendio immobiliare costituito da cascinale con annessi agricoli e stalle: abitazione di tipo civile su due piani, abitazione di tipo rurale/rustico su due piani, fabbricati per attività agricole e due capannoni agricoli, uno ad uso fienile e stalla e l'altro ad uso deposito, laboratorio, essiccatoio e spaccio aziendale. Vi è area di corte comune a tutti i suddetti immobili (subalterni della particella 188). Nel lotto sono altresì compresi terreni sparsi ubicati nei dintorni dell'abitato di Garbagna. Per ogni migliore descrizione nonché dettagli e particolarità inerenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda alla perizia del CTU Arch. Fabio Gregorini 11/02/2024, agli atti, ed in particolare alle descrizioni di cui alle pagine 70-75-80-84-87-90.

STATO DI OCCUPAZIONE: il compendio immobiliare è occupato da azienda agricola dell'esecutato con presenza di bestiame; si segnalano agli interessati ed eventuali aggiudicatari i conseguenti oneri ed aggravi per la liberazione degli immobili.

DATI CATASTALI: I beni sono così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagna (AL):

foglio 7, particella 188, subalterno 3, piano T-1-2, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 232,92;

foglio 7, particella 188, subalterno 2, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 130,15;

foglio 7, particella 188, subalterno 6, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 792,00;
foglio 7, particella 188, subalterno 4, piano T, categoria D/10, classe U, rendita Euro 2.307,00;
foglio 7, particella 188, subalterno 5, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 2.527,00.
Al Catasto Terreni del Comune di Garbagna (AL):
foglio 1, particella 130, qualità seminativo e vigna, superficie catastale 1310 mq;
foglio 1, particella 134, qualità seminativo, superficie catastale 3030 mq;
foglio 1, particella 135, qualità pascolo cespugliato, superficie catastale 110 mq;
foglio 3, particella 17, qualità seminativo, superficie catastale 5380 mq;
foglio 3, particella 16, qualità pascolo, superficie catastale 400 mq;
foglio 3, particella 309, qualità seminativo arborato, superficie catastale 7480 mq;
foglio 6, particella 81, qualità seminativo arborato, superficie catastale 4540 mq;
foglio 6, particella 82, qualità seminativo, superficie catastale 4530 mq;
foglio 6, particella 119, qualità seminativo, superficie catastale 1330 mq;
foglio 7, particella 55, qualità pascolo cespugliato, superficie catastale 270 mq;
foglio 15, particella 52, qualità seminativo, superficie catastale 4740 mq;
foglio 7, particella 61, qualità vigneto, superficie catastale 1060.
CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato che: gli immobili risultano corrispondere a quanto raffigurato in planimetrie catastali, e pertanto ha dichiarato la conformità catastale, con la precisazione per la particella 188, sub.6 dove ha dichiarato che: la porzione più alta del fienile opposto all'abitazione principale non ha più tetto, in quanto lo stesso, dopo un crollo parziale, è stato rimosso del tutto dal proprietario. (CTU pag.52-53-54-55)
CONFORMITÀ' EDILIZIA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato:
foglio 7, particella 188, sub. 3: non si dichiara la conformità edilizia; sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione terrazzo sopra porta di ingresso senza licenza edilizia/permesso di costruire, pratica sismica; regolarizzabili come indicato in CTU. (CTU pag.62)
foglio 7, particella 188, sub. 2: non si dichiara la conformità edilizia; sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di modifica della scala esterna esistente in assenza di permessi edilizi nonché di pratica sismica; in parte regolarizzabili ed in parte a rischio demolizione come indicato in CTU. (CTU pag.63-64)
foglio 7, particella 188, sub. 6: non si dichiara la conformità edilizia, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -realizzazione portico abusivo lato ovest della corte senza licenza edilizia/permesso di costruire; regolarizzabili come indicato in CTU (CTU pag.64); realizzazione del terrazzo a sbalzo sopra

all'ingresso pedonale dell'abitazione effettuata in assenza di qualsivoglia permesso; non regolarizzabile come indicato in CTU (CTU pag 64-65).

foglio 7, particella 188, sub. 4: si dichiara la conformità edilizia; concessione edilizia prot. 638 del 10-03-1992 con vincolo agricolo.

foglio 7, particella 188, sub. 5: non si dichiara la conformità edilizia; sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza tramezzo di separazione tra zona scale e wc/spogliatoio e laboratorio vero e proprio; regolarizzabili come indicato in CTU. (CTU pag.65-66).

PRATICHE EDILIZIE: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato:

foglio 7, particella 188, sub. 3: edificazione d'impianto ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942; concessione edilizia 29/1987; concessione 255/1992; concessione 256/1992;

foglio 7, particella 188, sub. 2: nessuna pratica edilizia riscontrata; edificazione d'impianto ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942;

foglio 7, particella 188, sub. 6: edificazione d'impianto ante obbligatorietà dei permessi edilizi, ante 1942; concessione 255/1992;

foglio 7, particella 188, sub. 4: pratica 639/1992; concessione 577/1997;

foglio 7, particella 188, sub. 5: permesso di costruire 03/2006.

(pag.61-62 CTU)

CONFORMITÀ' URBANISTICA: il perito, nella propria relazione, ha dichiarato la conformità urbanistica (CTU pag. 66-67-68-69)

PROVENIENZE nel ventennio:

Per il_foglio 7, particella 188, sub 2-4-5-6; foglio 1, particella 130; foglio 1, particella 134; foglio 1, particella 135; foglio 3, particella 17; foglio 6, particella 82; foglio 7, particella 55 e foglio 15 particella 52: proprietà esclusiva [redacted] in forza di atto di compravendita del 9/03/1993 trascritto a Tortona in data 24/03/1993 ai numeri 850/648 da [redacted], la quale ne aveva la proprietà per atto di divisione trascritto il 24-03-1993 Registro Generale n. 849 Registro Particolare n. 647 .

Il terreno foglio 6, particella 81; è stato acquistato ante ventennio da parte di [redacted] da [redacted] con atto di compravendita 26/05/1984 trascritto il 22/06/1984 ai numeri 1750/1359.

I terreni: foglio 3, particella 16 e particella 309 sono stati acquistati ante ventennio da parte di [redacted] da [redacted] con atto di compravendita 19/04/2001 trascritto il 02/05/2001 ai numeri 1216/868.

Il terreno: foglio 6, particella 119 è stato acquistato ante ventennio da parte di [redacted] da [redacted] con atto di compravendita 28/11/2007 trascritto il 13/12/2007 ai n. 5206/3224.

A [redacted] l'immobile pervenne per atto per causa di morte con denuncia di successione 15/06/2005 trascritta il 18/07/2005 ai numeri 2793/1792 in morte di [redacted] e atto di accettazione tacita di eredità trascritta il 22/03/2024 ai numeri Registro Generale 1033 Registro Particolare 836.

A [redacted] l'immobile pervenne per titoli anteriori al ventennio, tra cui atto di divisione 28/01/1977 trascritto il 7/02/1977 ai numeri 397/324.

Il terreno foglio 7, particella 61 è stato acquistato ante ventennio da [redacted] e [redacted] da [redacted] in forza di atto di compravendita 16/09/1999, trascritto il 29/09/1999 ai numeri 3432/2382.

Per una migliore 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. Marino Macola, con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, TEL. 0144324241 e-mail: info@studiolegalemacola.it

**

PREZZO BASE del lotto 5: € 141.000,00 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 105.750,00).

***

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **15 DICEMBRE 2026 alle ore 15:00** che si terrà, in modalità telematica presso lo studio dell'Avv. Marino Macola in Acqui Terme, Via Carducci n. 42. 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 € 1.500,00 per il lotto cinque;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore:

GRUPPO EDICOM S.P.A. tramite il portale **www.garavirtuale.it**

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 GRUPPO EDICOM S.P.A. – www.garavirtuale.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: avvmarinomacola@pec.ordineavvocatiacquiterme.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: **"Tribunale Alessandria"**, IBAN: **IT28 K 03332 10400 000000515893** 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 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;

o 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, salvo per quanto segnalato riguardo al lotto 5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

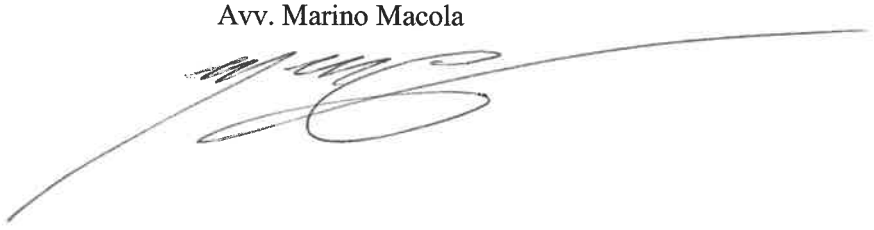
26) **A carico del creditore procedente** vi è altresì il costo per la vendita telematica nella misura del 2% sul prezzo di aggiudicazione, entro il tetto massimo di 1.200 euro, da corrispondersi per il solo caso di aggiudicazione.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it- www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.it – www.astalegale.net – ww.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Marino Macola con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci n. 42, al seguente numero telefonico 0144324241. Si precisa che lo Studio sarà chiuso nel mese di agosto.

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.

Acqui Terme lì 28/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marino Macola