



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marcello Piacenza, rispettivamente nominato Custode Giudiziario in data 22.07.2024 e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. in data 20.12.2024 dal G.E Dr. Michele Delli Paoli  
vista l'ordinanza in data 20.12.2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n.184/2024 Rg. Es. Imm.;  
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1**

**Piena proprietà di abitazione di tipo civile sita in Novi Ligure (AL) Via Giuseppe Cesare Abba n.27**, costituito da un appartamento monolocale di 25 mq circa privo di terrazzi e privo di cantina, sito al piano secondo di un condominio multipiano edificato in epoca situabile tra il XVIII ed il XIX secolo, costituito da un unico camerone con soffitto inclinato che segue l'andamento della falda del tetto, in un angolo dello stesso, è ricavato un bagno privo di finestra. Unico affaccio dell'appartamento è rivolto verso la corte interna ed è costituito da due finestre. L'immobile è accessibile per mezzo delle scale e consecutivo corridoio condominiale per mezzo di uscio in legno non blindato.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure (AL) al foglio 32, particella 983, subalterno 13, indirizzo Via Giuseppe Cesare Abba n.27, piano 2, comune Novi Ligure, categoria A/2 classe 2, rendita € 147,19 di vani 1,5;

**Conformità catastale:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

differenze di tramezzatura interna tra la planimetria depositata agli atti catastali e quanto rilevabile in loco con riferimento al fatto che all'interno del grande locale unico è stato ricavato un bagno privo di finestra. Il bagno venne realizzato abusivamente ante 1985, quindi regolarmente condonato (vedasi capitolo in merito alla regolarità edilizio/urbanistica). In tale occasione venne anche presentata planimetria catastale aggiornata. In seguito tale planimetria andò perduta durante l'alluvione di Alessandria. A quel punto il catasto ne redasse una di ufficio, ma senza accedere all'interno e quindi senza registrare la presenza del bagno. Questo è il motivo per cui il bagno in questione non risulta segnato nella planimetria oggi agli atti.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: inserire nuovo bagno.

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € **600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Conformità edilizia:** l'alloggio in esame è di antica realizzazione quindi si può dire che esso risale ad epoca antecedente alla entrata in vigore delle principali normative igienico edilizie. Tuttavia va rilevato che lo stesso non dispone, secondo le vigenti leggi, delle altezze minime previste per gli ambienti a destinazione residenziale, avendo una h minima di 1,88 mt ed una massima di 2,70, con altezza media pari a mt 2,29. Il bagno è stato realizzato inoltre abusivamente ma successivamente regolarmente condonato. In sostanza l'immobile dispone di una "agibilità de facto" derivante dal suo prolungato uso abitativo, in atto da epoca immemorabile.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI  
Conforme, in quanto edificato in epoca antecedente all'adozione degli attuali vigenti regolamenti e piani regolatori cittadini, sotto più antico regime edilizio – edificio parte del centro storico del PRG.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Stato e Titolo di occupazione:** L'immobile risulta libero, in stato di abbandono.

al **PREZZO BASE di € 18.312,50** come da stima e da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 13.734,37)**.  
Rilancio minimo nella misura di € 250,00

## LOTTO 2

**Piena proprietà di box auto di 14 mq sito in Novi Ligure (AL) Via Mazzini, 50/c, accesso da via Tortona snc**, si trova al piano interrato di un edificio residenziale multipiano risalente agli anni 1983-1987. L'accesso al box auto avviene da via Tortona per mezzo di rampa carraia in pendenza e tramite porta metallica basculante in lamiera di acciaio zincata grezza.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure (AL) al foglio 29, particella 991, subalterno 46 indirizzo Via Mazzini, 50/C, piano S1 comune Novi Ligure, categoria C/6 rendita € 60,01 di mq 14;

**Conformità catastale:** L'immobile risulta conforme alla planimetria in atti.  
Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale;

**Conformità edilizia:** Il box in esame risulta perfettamente conforme.  
Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:** dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI  
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Stato e Titolo di occupazione:** L'immobile risulta libero in stato di abbandono ma con alcuni oggetti sparsi all'interno.

al **PREZZO BASE di € 10.353,00** come da stima e da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 7.764,75)**.  
Rilancio minimo nella misura di € 150,00.

Tutti i dati sono stati ricavati dalla perizia depositata e redatta dal C.T.U. della procedura Arch. Francesca Bellini del 05.11.2024 a cui si rimanda e che costituisce parte integrante del presente bando di vendita.

#### FISSA

**per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 29/04/2025, ore 15:00**, che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Piazza Giorgio Ambrosoli n.5. 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 8:30/13:00 e 14:30/17:30)

#### FISSA

il rilancio minimo nella seguente misura:  
**€ 250,00 per il lotto 1**  
**€ 150,00 per il lotto 2;**

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) **le offerte di acquisto redatte in carte legale (bollo da € 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita presso lo studio del delegato in Alessandria, Piazza G. Ambrosoli n.5.** 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.

- 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;
- l'indicazione della volontà, di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa;
- 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 a "Dr. Piacenza Marcello E.I. n. 184/2024" 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, di 3 minuti per ogni offerta, 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 € 250,00 per il lotto 1 e € 150 per il lotto 2.

- 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, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione.** 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. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;
- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) 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.
- 9) il Professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione inviterà l'aggiudicatario a richiedere contestualmente al versamento del saldo prezzo, e comunque prima del decreto di trasferimento, l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato. Avvisando l'aggiudicatario che **nel termine fissato per il saldo prezzo, dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio"** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs 21.11.2007 n.231. Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento, che non potrà essere sottoposto al G.E. in sua assenza; **l'omesso rilascio della dichiarazione entro il suddetto termine, sarà prontamente segnalata al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni.**

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.tribunale.alessandria.it](http://www.tribunale.alessandria.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio sito in Alessandria Piazza Giorgio Ambrosoli 5 tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode **dal lunedì al venerdì 8:30/13:00 e 14:30/17:30 (tel. 0131/252487, e-mail: [m.piacenza@studiopiacenza.biz](mailto:m.piacenza@studiopiacenza.biz))**.

Alessandria, lì 14.01.2025

Il Professionista Delegato  
dott. Marcello Piacenza

