



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

ASTE GIUDIZIARIE®
**BANDO DI VENDITA TELEMATICA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**



La sottoscritta Avv. Barbara Berello, nella procedura in epigrafe nominata custode giudiziario e professionista delegata alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 06/06/2023 del Giudice dell'Esecuzione; vista l'ordinanza del G.E. dott. Michele Delli Paoli del 20/11/2024 con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 23/2022 R.G. Es. Imm. costituente il Lotto 2, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare così descritto:



LOTTO 2 (DUE)

in **Comune di Castel Rocchero (AT)**, Strada Acqui Terme n. 19 – Fabbricati e Terreni siti in **Località La Maragliana** – 14044 Castel Rocchero (AT), complesso di fabbricati a destinazione turistico ricettiva e terreni agricoli, individuati come segue:

Corpo: MAPP. 732 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO, foglio 1, particella 732, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 00.38.93, reddito dominicale: € 34.18, reddito agrario: € 33.17;

Corpo: MAPP. 228 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO, foglio 1, particella 228, qualità BOSCO CEDUO, classe u, superficie catastale 00.04.70, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.32;

Corpo: MAPP. 229 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 229, qualità BOSCO CEDUO, classe u, superficie catastale 00.13.30, reddito dominicale: € 1.37, reddito agrario: € 0.89;

Corpo: MAPP. 333 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 333, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 00.32.30, reddito dominicale: € 12.51, reddito agrario: € 15.01;

Corpo: MAPP. 328 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 328, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.53.10, reddito dominicale: € 5.48, reddito agrario: € 3.57;

Corpo: MAPP. 329 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO

foglio 1, particella 329, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.13.40, reddito dominicale: € 1.38, reddito agrario: € 0.90;

Corpo: MAPP. 330 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 330, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.28.60, reddito dominicale: € 2.95, reddito agrario: € 1.92;

Corpo: MAPP. 331 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 331, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.31.20, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 2.09;

Corpo: MAPP. 332 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 332, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.16.40, reddito dominicale: € 1.69, reddito agrario: € 1.10;

Corpo: MAPP. 224 – A fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 224 – B fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 224 – C fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 224 – D fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 224 – E fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 224 – F fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 224, subalterno 1, indirizzo STRADA ACQUI 15, piano P.S1T 1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D/10;

Corpo: MAPP. 219 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 219, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.14.20, reddito dominicale: € 1.47, reddito agrario: € 0.95;

Corpo: MAPP. 220 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 220, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.77.50, reddito dominicale: € 8.01, reddito agrario: € 5.20;

Corpo: MAPP. 221 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 221, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.10.30, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 0.69;

Corpo: MAPP. 222 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 222, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.14.70,

reddito dominicale: € 1.52, reddito agrario: € 0.99;

Corpo: MAPP. 227 – A terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 227, porzione A, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 00.05.80, reddito dominicale: € 5.09, reddito agrario: € 4.94;

Corpo: MAPP. 227 – B terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 227, porzione B, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 00.09.30, reddito dominicale: € 3.60, reddito agrario: € 4.32;

Corpo: MAPP. 391 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 391, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.27.80, reddito dominicale: € 15.79, reddito agrario: € 17.23;

Corpo: MAPP. 733 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 733, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 00.16.70, reddito dominicale: € 14.66, reddito agrario: € 14.23;

Corpo: MAPP. 797 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 797, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 00.10.80, reddito dominicale: € 6.41, reddito agrario: € 8.09;

Corpo: MAPP. 785 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 785, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.07.70, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 2.98;

Corpo: MAPP. 791 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 791, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.01.80, reddito dominicale: € 1.02, reddito agrario: € 1.12

Corpo: MAPP. 340 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 340, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.17.00, reddito dominicale: € 1.76, reddito agrario: € 1.14;

Corpo: MAPP. 341 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 341, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.23.50, reddito dominicale: € 2.43, reddito agrario: € 1.58;

Corpo: MAPP. 334 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 334, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.04.50, reddito dominicale: € 0.46, reddito agrario: € 0.30;

Corpo: MAPP. 335 A terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 335, porzione AA, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.05.42, reddito dominicale: € 0.56, reddito agrario: € 0.36;

Corpo: MAPP. 335 B terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 335, porzione AB, qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 00.01.58, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.02;

Corpo: MAPP. 336 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 336, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 01.09.50, reddito dominicale: € 42.41, reddito agrario: € 50.90;

Corpo: MAPP. 337 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 337, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.09.20, reddito dominicale: € 0.95, reddito agrario: € 0.62;

Corpo: MAPP. 338 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 338, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.19.80, reddito dominicale: € 11.25, reddito agrario: € 12.27;

Corpo: MAPP. 339 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 339, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.21.60, reddito dominicale: € 2.23, reddito agrario: € 1.45;

Corpo: MAPP. 392 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 392, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.38.40, reddito dominicale: € 6.94, reddito agrario: € 14.87;

Corpo: MAPP. 233 sub 9 fabbricato Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], foglio 1, particella 233, subalterno 9, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T-1, comune CASTEL ROCCHERO, categoria A2, consistenza 14, superficie 464, rendita € 715.81;

Corpo: MAPP. 233 sub 10 fabbricato Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], foglio 1, particella 233, subalterno 10, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano 2, comune CASTEL ROCCHERO, categoria A2, consistenza 6, superficie 153, rendita € 306.78;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – I fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale I, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – F fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale F, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – E fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale E, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – D fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale D, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – B fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – C fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale C, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – A fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale A, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – G fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10],

foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale G, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – H fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 233, subalterno 11, scheda catastale H, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 233 sub 11 – 8 fabbricato Categoria: Ente comune [E], bene comune non censibile foglio 1, particella 233, subalterno 8, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 1610;

Corpo: MAPP. 730 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 730, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.00.80, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.37;

Corpo: MAPP. 686 - A+B fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 – C fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 - E+D fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 - F+G fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 - H+I fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 – L fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 - M+N fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 686 – O fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 686, scheda catastale A+B, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 2110;

Corpo: MAPP. 689 - A+B fabbricato Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10], foglio 1, particella 689, indirizzo STRADA ACQUI 19, piano T, comune CASTEL ROCCHERO, categoria D10, rendita € 180;

Corpo: MAPP. 698 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 698, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 00.23.38,

reddito dominicale: € 2.41, reddito agrario: € 1.57;
Corpo: MAPP. 700 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 700, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 00.20.54, reddito dominicale: € 7.96, reddito agrario: € 9.55;
Corpo: MAPP. 696 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 696, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 00.29.57, reddito dominicale: € 11.45, reddito agrario: € 13.74;
Corpo: MAPP. 787 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 787, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 00.07.80, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 3.63;
Corpo: MAPP. 793 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 793, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.33.20, reddito dominicale: € 12.86, reddito agrario: € 15.43;
Corpo: MAPP. 789 terreno Categoria: agricolo, sezione censuaria CASTEL ROCCHERO foglio 1, particella 789, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 01.06.76, reddito dominicale: € 60.62, reddito agrario: € 66.16

Sussistono difformità edilizie in relazione al mappale 224 D (ampliamento relativo a realizzazione del forno non autorizzato, sanabile da imprenditore agricolo), 224 E (tettoia non autorizzata, sanabile da imprenditore agricolo), 224 F (difformità manufatto piscina, sanabile da imprenditore agricolo), con oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale come meglio espressamente indicato in perizia di stima, il cui contenuto si intende qui riprodotto. Sussistono altresì difformità edilizie in relazione ai mappali 233 sub 9 (piscina, porticato tettoia wc non autorizzati), 233 sub 11 D (destinazione d'uso), 233 sub 11 G, H e 8 (immobile non autorizzato, sanabile da imprenditore agricolo), come meglio espressamente indicato in perizia di stima, il cui contenuto si intende qui riprodotto, con una determinazione delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale pari ad € 17.000,00.

Parte dei terreni staggiti sono concessi in godimento a terzi mediante contratto di affitto di fondi rustici stipulato in deroga ai sensi dell'art. 23 L. 11/1971, iscritto presso la Coldiretti Asti - Ufficio di Canelli e trasmesso all'anagrafe agricola unica regione Piemonte rep. 103.005.002.2021.88 del 02/03/2021, con durata determinata in cinque anni con scadenza al 31/12/2025, avente per oggetto terreni ad uso vigneto e seminativo coltivati dall'impresa dell'affittuario, censiti al F. 1 mappali N. 73-147-148-149-150-154-743-744-746-245-246-344-346-347-348-349 (facenti parte del Lotto 1) e N. 391-220-227-732-733-797 (facenti parte del Lotto 2), per un canone complessivo convenuto in € 8.000 annui.

Si segnala l'esistenza di vincolo a favore del Comune di Castel Rocchero, per gli interventi eseguiti sui fabbricati di cui ai mappali indicati per destinarli ad attività agrituristica e tettoia chiusa per ricovero attrezzi ed a mantenere per la relativa durata così come previsto dalla L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 art. 25 e norme vigenti, in particolare di vincolo di destinazione degli immobili a servizio dell'attività agricola, di cui a scrittura

privata autenticata Notaio Giovanni Walter Balbiano 17/05/2003 rep. 28198 trascritta ad Acqui Terme il 6 giugno 2003 ai n. 2006 e 2007 part.; scrittura privata autenticata Notaio Alessandra Landriscina in data 21/12/2005 rep. 581 trascritta ad Acqui Terme il 29/12/2005 al n. 4540 part., scrittura privata autenticata Notaio Luca Lamanna 08/09/2010 rep. 6562/4260 trascritta ad Acqui Terme il 16/09/2010 al n. 2988 part.; atto Notaio Luca Lamanna 3/06/2016 rep. 11558/7860 trascritto ad Acqui Terme il 4/08/2016 ai n. 2633 e 2634 part; è altresì presente servitù di metanodotto sui mappali 228, 229, 328, 329, 330, 333, 785, 791 e N. 689 come in perizia meglio descritto a favore della SNAM RETE GAS S.P.A. con sede in San Donato Milanese costituita con scrittura privata autenticata Notaio Claudio Bellezza in data 11 marzo 2008 rep. 97511/37086 trascritta ad Acqui Terme il 2 aprile 2008 al n. 1145 part.

Si richiama integralmente per ogni miglior descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali attivi e passivi, pertinenze e parti comuni, conformità catastale, edilizia e urbanistica, iscrizioni e trascrizioni, il contenuto della perizia di stima 30/09/2024 a firma Arch. Massimo Bergamasco, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Il compendio immobiliare sopra descritto come Lotto 2 viene venduto al **PREZZO BASE di € 520.000,00**; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA pari ad € 390.000,00**).

FISSA

il rilancio minimo per il lotto 2 sopra descritto nella misura di **€ 5.000,00**

* * *

AVVISA

che il giorno **8 LUGLIO 2025 alle ore 15:30** presso il proprio Studio in Alessandria, Piazza Turati 5 (tel. +39 0131 1828615, indirizzo email segreteria@ponzanoberello.com) la scrivente referente della procedura inizierà le operazioni di vendita con l'esame delle offerte per l'acquisto dei predetti beni immobili e all'eventuale gara tra più offerenti.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente come sotto precisato.

DETERMINA

le seguenti **modalità di presentazione delle offerte** per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del gestore Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. **da depositarsi entro le ore 13:00 del giorno 7 LUGLIO 2025:**

1) l'offerta deve 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 sul sito **www.astetelematiche.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 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 una 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 al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) 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 ed 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 devono essere 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 può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **avvbarbaraberello@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% della somma offerta**) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario** intestato alla procedura Tribunale di Alessandria **"AVV. BERELLO B. E.I. 23/2022"** alle coordinate IBAN **IT98Y 03332 10400 000000 515156** - Banca Passadore Filiale di Alessandria - in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, se possibile almeno tre giorni prima della data della vendita;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 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 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 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 indicata 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 accredito 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 online 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, nella misura minima sopra indicata; 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 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, scatterà ad ogni rilancio successivo; 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 hanno 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 offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; 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, sarà 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 comunicherà 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 stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali: 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. Si precisa sin d'ora che saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte, tasse e spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale oltre alla metà del compenso liquidato come per legge al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà del bene nonché le inerenti spese generali. Si evidenzia sin d'ora che entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 co. 4 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà rilasciare apposita dichiarazione scritta in base alla normativa antiriciclaggio fornendo, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231, condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

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. 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. Bancario D.Lgs. 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; in base alle disposizioni del G.E. l'aggiudicatario

verserà l'intero saldo prezzo sul conto corrente della procedura e il professionista delegato provvederà a girare al creditore fondiario la somma dovuta ai sensi dell'art. 41 T.U. Bancario D.Lgs. 385/1993 con bonifico alle coordinate bancarie dal medesimo indicate.

20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

21) 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 base 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;

22) 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;

23) 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.;

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 D.M. 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 ai sensi di legge a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La perizia, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione sono pubblicati sui siti internet dedicati, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, il presente avviso è pubblicato unitamente alla inerente documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>

Per eventuali ulteriori informazioni, per l'esame della relazione di stima del perito e per visionare l'immobile sarà possibile rivolgersi al custode giudiziario professionista delegato Avv. Barbara Berello, con studio in Piazza Filippo Turati n. 5, 15121 Alessandria (AL), Tel +39 0131 1828615, recapito email segreteria@ponzanoberello.com

Alessandria, li 19/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Berello

