

**Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: grattarola@studioassociatograttarola.it  
pec: studiograttarola@pec.it

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

\*\*\*\*\*

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Bianco Elisabetta*

*Procedura esecutiva n. 233/2023*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Massimo Grattarola, nominato professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591bis c.p.c., con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data 22.10.2024,

- vista l'ordinanza resa in pari data con la quale è stata autorizzata la vendita dell'unico lotto pignorato;
- visti i precedenti incanti deserti;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

Della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Alessandria (AL), alla Via Alessandro D'Angennes n. 15, della superficie lorda di 108,45 mq, e censita al catasto fabbricati al foglio 118, particella 476 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 464,81.

Si tratta di un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale (ove non è stato nominato amministratore) su quattro piani fuori terra, con cantina al piano interrato, composto da: corridoio, cucina, sala, due camere, bagno, due balconi oltre cantina al piano interrato.

Il fabbricato principale, privo di ascensore e costruito in epoca remota e comunque ante 1967, è caratterizzato da strutture portanti in muratura, prospetti esterni intonacati; internamente, pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in graniglia e piastrelle ceramica, serramenti esterni in legno v.s., serramenti interni in legno tamburato.

L'immobile, pur avendo termosifoni in ghisa, risulta privo di impianto di riscaldamento, avendo le unità immobiliari facenti parte del fabbricato dismesso l'impianto centralizzato ed essendosi creati degli impianti autonomi; l'ACS è prodotta con boiler

**Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: grattarola@studioassociatograttarola.it  
pec: studiograttarola@pec.it

elettrico il quale è stato rimosso.

L'unità immobiliare, di remota costruzione, presenta infiltrazioni nella soletta superiore della cucina (apparentemente risolte con la sistemazione di alcune tegole di copertura), e necessita comunque di una ristrutturazione generale.

Il c.t.u. ha riscontrato una irregolarità catastale: chiusura interna della finestra nella camera esposta su Via Maggioli, regolarizzabile mediante una SCIA in sanatoria, al costo di circa Euro 1.500,00 omnia.

Lo stesso c.t.u. ha inoltre riscontrato una irregolarità urbanistica: diversa distribuzione interna e chiusura della finestra interno camera rispetto alla planimetria catastale storica del 1971, anch'essa regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria, con oneri stimati per spese tecniche e comunali pari a circa Euro 3.500,00.

L'immobile è libero, e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

**PREZZO BASE: Euro 24.100,00.**

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A Euro 18.075,00).**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 NOVEMBRE 2025 ore 17,00**, che si terrà presso lo studio del professionista delegato, in Alessandria (AL), Via Trotti n. 46.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente, e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, e dalle ore 15,00 alle ore 19,30;

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di Euro 250,00;

**DETERMINA**

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

- 1) le offerte di acquisto, redatte in carta legale (con bollo da Euro 16,00), dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del sottoscritto Avv. Grattarola. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura

## **Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)  
pec: [studiograttarola@pec.it](mailto:studiograttarola@pec.it)

dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591bis 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 alcun'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:

.1.a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi espressamente previsti dalla legge), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la patria potestà, 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;

.1.b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,

## **Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)  
pec: [studiograttarola@pec.it](mailto:studiograttarola@pec.it)

ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- .1.c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità e il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
  - .1.d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - .1.e) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (ad esempio box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stesa 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 “**AVV. GRATTAROLA M. R.G. 233/23**”, 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 all'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 punto 5); in caso di presenza di altre offerte avrà luogo una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

## **Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)  
pec: [studiograttarola@pec.it](mailto:studiograttarola@pec.it)

- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione, il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano 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 migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di

**Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)  
pec: [studiograttarola@pec.it](mailto:studiograttarola@pec.it)

assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

- 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 accreditato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Entro lo stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario 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'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231; tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento che non potrà essere sottoposto al Giudice dell'Esecuzione in assenza di tale dichiarazione; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni. 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, ai sensi e per gli effetti dell'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 a opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del testo unico bancario 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

**Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: grattarola@studioassociatograttarola.it  
pec: studiograttarola@pec.it

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 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 e 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 vendita, 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 di quello 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 dei terreni, di cui all'art. 30 del d.p.r. n. 380/2001, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r., si fa espresso rinvio alla relazione di stima.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 d.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni (120) dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del decreto ministeriale n. 37 del 22.01.2008 e del decreto legislativo n. 192/2005, e sue successive modificazioni, 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

**Avv. Massimo Grattarola**

Via Trotti n. 46 – 15121 Alessandria  
Tel.: 0131 231600 – Fax: 0131 231333  
mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)  
pec: [studiograttarola@pec.it](mailto:studiograttarola@pec.it)

la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, e sia la certificazione-attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.casa.it](http://www.casa.it) – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) – [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)).

La pubblicità, la modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla delega ex art. 591bis c.p.c. contenuta nel fascicolo dell'esecuzione.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o del Cancelliere o dallo stesso Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Alessandria (AL), Via Trotti n. 46 (telefono: 0131/231600 – mail: [grattarola@studioassociatograttarola.it](mailto:grattarola@studioassociatograttarola.it)).

Alessandria, lì 15.07.2025

Il professionista delegato  
Avv. Massimo Grattarola