

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 159/2024 – G.E. Dott. DELLI PAOLI

Il sottoscritto Avv. Emanuele Stefano Boanini, nominato Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 20.12.2024 dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 1593/2024 R.G. Es. Imm.

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

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO: Immobili siti in Castelletto Molina (AT), via Case Sparse 5

- **piena proprietà** di casa d'abitazione di complessivi due piani di cui uno destinato ad abitazione completamente fuori terra di 95mq. ed uno destinato a locali accessori semi interrato, di 95mq. ed ampio terreno pertinenziale di circa 650mq.

L'ingresso alla parte abitativa ubicata al piano fuori terra avviene tramite un portoncino di ingresso a due ante battenti in legno, non blindato e protetto da una tettoia chiusa, raggiungibile dopo aver salito la già citata scala, che permette l'accesso ad un primo, ampio, disimpegno. Tramite questo primo disimpegno è possibile raggiungere, a destra la cucina ed a sinistra la sala, proseguendo diritto invece si raggiunge un altro disimpegno, di dimensioni più limitate, a servizio della zona notte, costituita da due camere da letto, a destra ed a sinistra, e da un bagno, in posizione centrale. Tutti i locali presentano forma regolare. Dalla cucina e da una delle camere da letto è possibile accedere al balcone ubicato sul prospetto sud-ovest. L'accesso al piano seminterrato è possibile invece tramite la corte, dal lato sud-ovest, opposto al lato di ingresso dell'abitazione; sulla parete sono ubicati due portoni in legno ad ante battenti. Il portone di sinistra permette l'accesso al locale di sgombero mentre quello di destra apre su locale cantina e locale caldaia. A piano seminterrato il locale cantina ha la pavimentazione rivestita con piastrelle in gres, le pareti rivestite con una carta adesiva decorativa con effetto "mattone a vista ed i plafoni intonacati a civile e tinteggiati. I restanti locali del seminterrato si presentano invece al grezzo. Il pollaio esterno, di forma in pianta rettangolare e dimensioni di circa 5,80 x 2,70 m con altezza circa 2,00 m, costruito in muratura di lateri-

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

zio, si presenta in pessime condizioni generali, con alcuni serramenti mancanti ed altri parzialmente distrutti, la copertura è crollata per circa la metà della superficie originaria e le pareti sono interessate da importanti lesioni strutturali. L'area di corte presenta una forma sostanzialmente rettangolare ed è in declivio, essendo ubicata in versante collinare, l'accesso a detta area di corte è possibile attraverso la strada pubblica mediante un cancello metallico scorrevole ad azionamento manuale. La proprietà è interamente recintata mediante recinzione metallica, parzialmente installata su bauletto di cemento e parzialmente sorretta da pali infissi nel terreno. Su area di corte insiste inoltre un fabbricato precario in legno, con ogni probabilità autocostruito, non presente in planimetria catastale e per la cui costruzione non sono stati reperiti titoli abilitativi

Gli immobili sono così censiti al catasto del comune di Castelletto Molina (AT):

- N.C.E.U., foglio 2, particella 1359, indirizzo VIA CASE SPARSE N.5, piano T-1, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 123 Mq, rendita euro 122,14
- N.C.T., foglio 2, particella 359, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 860 Mq

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della vigente planimetria catastale.

Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione con procedura Doc.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato.

Onorario professionista: € 1.000,00

Tributi catastali: € 100,00

Oneri Totali: € 1.100,00, già dedotti dal valore di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si riscontra un disallineamento tra il numero di mappa del Catasto Terreni (particella 359) ed il numero di mappa del Catasto Fabbricati (particella 1359).

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche nell'assetto distributivo interno al piano seminterrato e realizzazione di fabbricato precario in legno ad uso ricovero attrezzi (da demolire).

Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e demolizione fabbricato in legno

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche nell'assetto distributivo interno al piano seminterrato e realizzazione di fabbricato precario in legno ad uso ricovero attrezzi (da demolire).

Oneri professionali: € 1.500,00

Sanzione S.C.I.A. in sanatoria: € 516,00

Demolizione fabbricato in legno e smaltimento macerie: € 1.000,00

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

Oneri Totali: € 3.016,00, già dedotti dal valore di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Gli immobili risultano liberi.

Con espresso rinvio alla perizia per maggiori dettagli.

AL PREZZO BASE DI €. 34.400,66, come da stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD €. 25.800,50).

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **29 APRILE 2025 alle ore 16,00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria via Cavour 64. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €. 500,00

DETERMINA

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

- 1) Le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del Professionista Delegato in Alessandria via Cavour 64. 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 professionista 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 Professionista 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:

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

a) 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 minorenni, 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.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

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 ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno 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 ad AVV. EMANUELE BOANINI – ES. IMM. n. 73/2022 R.G. ES.** 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.

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

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 delegato 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 Professionista 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 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 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

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

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.

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 Professionista Delegato o dal Giudice dell'Esecuzione 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 Professionista 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.

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. Conseguen-

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emamuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

temente, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020 e ss.mm.ii.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute, in cancelleria o da-

AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

Via Cavour n. 64
15121 ALESSANDRIA
Tel. 0131/252926 Fax 0131/250462
e-mail: emanuele.boanini@gmail.com
pec: avv.emanueleboanini@legalmail.it

vanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alessandria, via Cavour n. 64 (tel. 0131/252926, fax 0131/250462).

Per eventuali ulteriori informazioni, oltreché per visionare l'immobile, sarà possibile rivolgersi al CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Emanuele Stefano Boanini, con studio in Alessandria via Cavour 64, telefono 0131/252926 - fax 0131/250462, e-mail: emanuele.boanini@gmail.com

A chiunque ne faccia richiesta, sarà inviata copia della perizia di stima. La perizia, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono peraltro presenti sui siti internet: www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.it – www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it – www.casa.it – www.idealista.it

Il presente avviso è altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Alessandria, li 13 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Stefano Boanini