

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

G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco

Es. Imm. n. 181/2025



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Emanuele Stefano Boanini, con studio in Alessandria via Cavour 64, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 12.05.2026 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Bianco, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 181/2025 R.G. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI INCISA SCAPACCINO (AT)

Via della Repubblica 23

DESCRIZIONE LOTTO: Piena proprietà di casa unifamiliare, con pertinenze, situata a borgo Madonna, una zona residenziale centrale nel comune di Incisa Scapaccino, con accesso da via della Repubblica. L'edificio composto da due piani fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile è libero su due affacci, rivolti rispettivamente a Sud e ad Est. Il fabbricato principale ha avuto diversi importanti interventi di ristrutturazione edilizia a partire dagli novanta. La distribuzione dei vani è funzionale e ben definita, con una netta separazione tra zona giorno e zona notte: al piano terra sono dislocate due camere con funzione zona soggiorno e area studio, un' ampia cucina e un bagno. Al piano primo sono state realizzate tre camere, un bagno e un disimpegno. Il collegamento verticale tra i livelli è garantito da una scala interna

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

privata che porta dal piano terra sino al piano sottotetto non abitabile. Il fabbricato è dotato di un'ampia area pertinenziale esterna, sulla quale sono collocati un locale di sgombero collegato all'abitazione mediante un sistema di tettoie in legno con manto in tegole simil coppo e perlinatura, in parte ancorate al muro di confine e appoggiate a pilastrini in legno fissati a terra. L'area esterna è parzialmente pavimentata con masselli autobloccanti e in parte a verde. L'ingresso all'abitazione, poiché il lotto risulta intercluso, è raggiungibile da via della Repubblica attraverso la particella 74 dello stesso foglio, di altra proprietà, sulla quale insiste una servitù di passaggio che assicura il transito in favore del lotto in oggetto, garantendo la piena fruibilità. Il passaggio, che si è consolidato nel tempo, è di tipo pedonale e veicolare.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La casa ha una superficie di 359 mq., la pertinenza cortiliva di 480 mq.

STATO OCCUPAZIONE: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

DATI CATASTALI:

Piena proprietà

- N.C.E.U., Foglio 21, particella 80, cat. A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. 193, rendita € 326,40,

Via della Repubblica 21, piano T-1

- N.C.T., Foglio 21, part. 80, cat. Ente Urbano, sup. 620 mq.

CONFORMITA' CATASTALE: il Perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria non risulta aggiornata rispetto all'autorizzazione Dia 23-03-2005.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo Docfa con aggiornamento della planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della planimetria con l'inserimento delle tettoie autorizzate. Modifiche interne al locale di sgombero e al piano primo dell'abitazione. Inserimento della planimetria del sottotetto non abitabile.

Aggiornamento Docfa : € 950,00

Diritti catastali: € 140,00

Oneri Totali: € 1.090,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

CONFORMITA' EDILIZIA:

Il Perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

La tettoia in legno di collegamento dalla residenza al locale di sgombero ha un numero di piedritti differenti e realizzata con una superficie piu' ampia rispetto all'autorizzazione depositata presso gli uffici tecnici comunali; sul terreno sono presenti tettoie in lamiera e depositi in legno non autorizzati; all'interno del locale deposito sono state realizzate murature difformi rispetto al titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria per le opere difformi e Rimozione delle tettoie e dei depositi non autorizzati.

Descrizione delle opere da sanare: La tettoia in legno esterna risulta in parte da sanare per diversa rappresentazione e in parte risulta da rimuovere poichè la superficie è maggiore rispetto alla superficie autorizzata, in particolare la zona del portico a copertura della porta d'ingresso. Le costruzioni leggere in metallo e in legno poste a Sud del locale di sgombero non sono autorizzate, pertanto vanno rimosse. La planimetria del locale di sgombero e la planimetria al piano primo presentano alcune difformità interne sulle pareti perimetrali. Risulta necessario rappresentare la planimetria del locale sottotetto non abitabile, non presente nei titoli autorizzativi depositati. Nei titoli autorizzativi sono rappresentate tettoie poste sulla facciata laterale che non sono state realizzate.

Scia in sanatoria: € 1.032,00

Presentazione della Sanatoria comprensiva di oneri e diritti: € 3.500,00

Oneri Totali: € 4.532,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Il Perito della procedura ha poi segnalato che la fossa biologica collegata alla rete comunale, collocata sul sedime di proprietà distinto al C.T. al foglio 21 mappale 74 è autorizzata con scrittura privata del proprietario del lotto in data 13-02-1993 e depositata all'interno della concessione edilizia n° 4 in data 01-03-1993.

All'interno dell'Autorizzazione edilizia n° 23/2000 del 01-12-2000 sono depositate alcune scritture private fra i confinanti:

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

- 1) Autorizzazione del confinante agli esecutati per la realizzazione di un marciapiede e di due tettoie a copertura delle finestre da erigersi a confine.
- 2) Autorizzazione dei confinanti agli esecutati per la costruzione di tettoie a confine.
- 3) Dichiarazione di assenso degli esecutati ai confinanti per la futura costruzione a confine di un fabbricato con un'altezza massima di 3 m.

Si avverte che il piano sottotetto non è abitabile; la finestra rivolta verso Est, con il davanzale a circa 20 cm dal piano pavimento interno, risulta essere priva di protezioni alla caduta verso l'esterno, per cui è necessario dotare la finestra di sistemi di protezione a norma.

CONFORMITA' URBANISTICA: Il Perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità. La tettoia in legno di collegamento dalla residenza al locale di sgombero ha un numero di piedritti differenti e realizzata con una superficie più ampia rispetto all'autorizzazione depositata presso gli uffici tecnici comunali; sul terreno sono presenti tettoie in lamiera e depositi in legno non autorizzati; all'interno del locale deposito sono state realizzate murature difformi rispetto al titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria e demolizione delle tettoie non autorizzate

Descrizione delle opere da sanare: La descrizione delle opere da sanare è inserita nel capitolo dichiarazione di conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

Continuità delle trascrizioni: Si

Con espresso rinvio alla perizia per una migliore e più ampia descrizione da intendersi qui integralmente richiamata.

AL PREZZO BASE DI: €. 198,618,00. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD €. 148.963,50).

CUSTODE : AVV. EMANUELE STEFANO BOANINI

AVVISA

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

che il giorno **12 novembre 2026 alle ore 16** presso il proprio Studio in Alessandria via Cavour 64 si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto dei predetti beni immobili. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €. 2.000,00

DETERMINA

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

- 1) l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET** (www.spazioaste.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 minorenni 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia

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

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del 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 siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: avv.emanueleboanini@legalmail.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

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

della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "Avv.Boanini E. Es Imm. 181/25" (**coordinate IBAN: IT98O0333210400000000515988**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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;

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

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 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 versamento 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;
- 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;

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

- 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 scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
 - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
 - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
 - una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
 - le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
 - il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;
- 18) il Custode – Delegato delibererà sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato procederà alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una

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

nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

19) 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);

20) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione, **ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale ed il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

21) **L'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

22) L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo e comunque prima del decreto di trasferimento, è tenuto a richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato.

23) Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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;

24) 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;

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

25) 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.;

26) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del 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

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

vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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, 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 dell'Esecuzione 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 e www.spazioaste.it.

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

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, li 6 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuele Boanini