AVV. LUCA CANEPA
Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. CNPLCU81E12L304P

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

Es. Imm. n. 39/2024 + 55/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

*****

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. dott.ssa Roberta Brera in data 21/05 - 16/10/2024;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 39/2024 + 55/2024 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Fabbricati a destinazione agricola siti in Comune di Frascaro (AL), frazione Cascina Gioia, Via Carentino 21

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il lotto è composto da un complesso immobiliare a destinazione agricola collocato nella zona Nord-Ovest del Comune di Frascaro. Il fabbricato ad uso abitativo è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra costruito ante 1942 e ristrutturato nel 2004. Le stalle e le tettoie sono state edificate a partire dal 1984 e successivamente modificate e ampliate. Superficie complessiva di circa mq 9.989,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile occupato dai debitori e dai familiari.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 1, particella 264, subalterno 1, indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 146, rendita € 418,33;
- foglio 1, particella 264, subalterno 2, indirizzo Via Carentino 21, piano T-1, comune Frascaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 130, rendita € 383,47;
- foglio 1, particella 263, indirizzo Via Carentino 21, piano T, comune Frascaro, categoria D/10, rendita € 4.244,00;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, Geom. Antonio Francesco Penna, nella perizia di stima allegata al presente avviso di vendita, non ha dichiarato la conformità catastale in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1) Particella 264 Subalterno 2: non è stata rappresentata la camera lato N-O. Regolarizzabili mediante Riaccatastamento.
2) Particella 263: non è stato rappresentato il piccolo locale tecnico, la sagoma della trincea non corrisponde allo stato dei luoghi, la tettoia è stata ampliata e parzialmente chiusa. Regolarizzabili mediante Riaccatastamento.
3) Particella 264 Subalterno 1: non sono stati rappresentati i 2 locali ripostiglio posti nel ricovero attrezzi. Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica e predisposizione di Pratica catastale (DoCFa). Oneri stimati dal perito in € 600,00.
4) Particella 264 Subalterno 2: non è stata rappresentata la camera lato N-O. Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica e predisposizione di Pratica catastale (DoCFa). Oneri stimati dal perito € 600,00.
5) Particella 263: non è stato rappresentato il piccolo locale tecnico, opere interne, la sagoma della trincea non corrisponde con lo stato dei luoghi, la tettoia è stata ampliata e parzialmente chiusa. Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica e predisposizione di Pratica catastale (PREGEO e DoCFa). Oneri stimati dal perito € 1.500,00.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1) Particella 264 subalterno 1: realizzazione locali ripostiglio nel locale ricovero attrezzi, tamponamento dell'apertura del locale magazzino, opere interne. Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria. Oneri per pratica di sanatoria per sanzioni e diritti stimati dal perito in € 20.000,00.
2) Particella 264 subalterno 2: modifica della scala di accesso al 1°P, opere interne. Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria concernente la modifica della scala di accesso al 1°P ed opere interne.
3) Particella 263: edificazione di un piccolo locale tecnico che non risulta né autorizzato né accatastato; realizzazione di una parete divisoria nella ex "stalla vacche"; realizzazione di una tettoia aperta in aderenza alla stalla sul lato Est; realizzazione di due tettoie laterali e una frontale in aderenza alla "tettoia aperta ricovero vitelli"; modifiche di forma e dimensione del silos a trincea. Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA: a seguito dell'accesso agli atti è emerso che una pratica edilizia (C.E. n. 5/90 del 12/03/1990) rilasciata per "Costruzione di tettoia agricola" non risulta reperibile presso l'archivio edilizio del comune. Si tratta, verosimilmente, del rilascio del permesso per la costruzione di una parte di fabbricato che diversamente non risulterebbe legittimato in quanto non presente in alcun altro titolo edilizio. Tale mancanza non costituisce comunque un problema significativo dal punto di vista dell'attestazione della conformità edilizia (e catastale) poiché presenti una serie di opere abusive per le quali necessita comunque la presentazione di una pratica in sanatoria. In particolare si tratta di: a) alcune modifiche al piano terra e al primo piano dell'edificio a uso abitativo; b) l'edificazione di un piccolo locale tecnico non risulta né autorizzato né accatastato; c) realizzazione di una parete divisoria nella ex "stalla vacche"; d) realizzazione di una tettoia aperta in aderenza alla stalla sul lato Est; e) realizzazione di due tettoie laterali e una frontale in aderenza alla "tettoia aperta ricovero vitelli"; f) modifiche di forma e dimensione del silos a trincea.
Lo stato dei luoghi presenta difformità di vario tipo sia rispetto ai titoli edilizi sia rispetto alla rappresentazione catastale. Occorre predisporre una pratica generale finalizzata alla sanatoria di tutte le situazioni non regolari. L'importo comprensivo

di spese tecniche e sanzioni è stato stimato dal perito della procedura Geom. Antonio Francesco Penna in € 20.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica. Note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano. Si tratta di un vecchio edificio probabilmente già rurale, attualmente suddiviso in due unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in area agricola. Pertanto, qualsiasi intervento edilizio sarà limitato dalle previsioni degli articoli delle N.T.A. riferiti alle zone agricole. SI SEGNALA CHE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO L'EDIFICIO PRESENTA INVECE ALCUNI PROFILI DI IRREGOLARITA'.

SEGNALAZIONI ULTERIORI: Sui terreni già identificati al Foglio 1 del Comune di Frascaro, Particelle 97, 98, 99 e 197 che risultano ora soppressi per avere costituito il sedime dei fabbricati agricoli attualmente identificati al Foglio 1 Particella 263 è stato costituito atto di vincolo di destinazione e di inedificabilità a rogito Notaio Raffaella Ricaldone in data 13/07/2006 rep. 6854 trascritto ad Alessandria in data 04/08/2006 ai nn. R.G. 7577 R.P 4799 e 6854 trascritto in Alessandria in data 04/08/2006 ai nn. R.G. 7578 R.P 4800. In particolare, si tratta del vincolo a favore del Comune di Frascaro per il mantenimento della destinazione agricola dei fabbricati in questione e del vincolo di inedificabilità (futura) degli appezzamenti di terreno sopra citati.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, anche con riferimento a quanto qui segnalato, si rimanda espressamente alla relazione di stima del perito della procedura Geom. Antonio Francesco Penna, allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende richiamata integralmente.

****

CUSTODE: avv. Luca Canepa, con studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2, Tel. 0131-1676919 e-mail: info@studiolegalepaneri.it

****

al PREZZO BASE di **€ 193.403,00** (Euro Centonovantatremilaquattrocentotre/00) per il lotto 1 **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 145.052,25)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 NOVEMBRE 2026, ore 10.00** che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00;

****

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: GRUPPO EDICOM S.P.A., tramite il portale www.garavirtuale.it:

1) l'offerta possa 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 **www.garavirtuale.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 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 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 e 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: **avvca-nepaluca@pec.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 vendi-

ta 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 a **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA C/O ES. IMM. N 39/2024** (coordinate **IBAN IT 26 I 03268 48670 052765930470**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 il 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 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 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;
    - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato;
    - 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 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) 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, do-

vrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

19) 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 dalla 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 e 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;

20) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la***

cancelleria esecuzioni immobili, 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.

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

22) 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;

23) 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;

24) 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.;

25) 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 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il professionista delegato Avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it -

www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

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

Alessandria, li 7 luglio 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Luca Canepa)