

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto **Avv. SABINA SALA**, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 07.10.2025; dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Bianco;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 277/2024 R.G. Es. Imm.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 Febbraio 2026 ore 10.30** che si terrà presso il proprio studio in Tortona, via Lorenzo Perosi, n.28. Le offerte segrete potranno essere presentate in qualsiasi momento, entro e non oltre le ore 12 del giorno lavorativo precedente, nei giorni e negli orari di apertura dello studio (dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e, al pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle 15.30 alle 18.30), il tutto in riferimento alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili come in seguito descritti:

LOTTO UNICO

al **PREZZO BASE di € 48.825,00** come risultante dalla perizia di stima, con la precisazione che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**OFFERTA MINIMA PARI A € 36.618,75**) – **OFFERTE MINIME IN AUMENTO € 500,00**

In Comune di Alessandria, Corso Carlo Marx 83.

Natura: Diritto di piena proprietà per quota di 2/2 su abitazione di tipo civile (A/2)

Consistenza: i beni oggetto della vendita sono costituiti da un alloggio sito al 2° ed ultimo piano piano (3° fuori terra), di edificio condominiale. Detto alloggio è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, corridoio, tre balconi. Nel piano seminterrato sono presenti due cantine adiacenti.

I beni sono situati in Comune di Alessandria, Corso Carlo Marx 83 – zona periferica residenziale.

Nel dettaglio l'alloggio presenta una superficie lorda commerciale di mq. 139,00, cui si aggiungono le superfici di balconi e cantine per totali e complessivi mq 182,00 stimati di superficie lorda di pavimento. Balconi e cantine vengono indicati nella relazione CTU come aventi superficie equivalente, rispettivamente di mq. 4,75 e mq. 7,92

Ad oggi l'alloggio in oggetto risulta essere in sufficienti condizioni di conservazione e mantenimento, mentre relativamente alle condizioni generali del fabbricato condominiale di cui l'alloggio in vendita fa parte, il CTU segnala che *“Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato relative alle parti condominiali (ingresso/vano scala, facciate esterne,ecc.) risultano insufficienti con la presenza di fessurazioni/distacchi sulle pareti verticali che richiedono interventi, in particolare, sulle superfici intonacate e soprattutto sulle superfici esterne in facciata su retro fabbricato.”*

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è centralizzato, con corpi radianti in metallo e valvole termostatiche e non risulta attualmente allacciato al teleriscaldamento.

In particolare il CTU, circa gli impianti, riferisce in Relazione che *“ si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.”*

Stato e titolo di Occupazione: L'immobile oggetto di vendita risulta attualmente occupato dalla comproprietaria ed eseguita con i suoi familiari.

Dati catastali come da CTU: Foglio 121, particella 1004, subalterno 14, indirizzo corso Carlo Marx, interno 5, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 8, superficie 161.00, rendita € 867,65

Quote millesimali di proprietà sulle parti comuni: 91,12

Confini: alloggio: cortile-altra ditta-vano scala-ascensore-corso Carlo Marx- altra ditta; le due cantine: a nord e a est terrapieno-a sud di terzi-a ovest corridoio.

Conformità catastale: il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: Due nuove finestre sui balconi che si affacciano su corso Carlo Marx. Diversa distribuzione interna. Spostamento tramezzatura tra le due cantine adiacenti di proprietà al piano seminterrato. Dette irregolarità sarebbero regolarizzabili mediante: DOCFA Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.

Oneri per regolarizzazione :Pratica DOCFA: € 555,00 Oneri Totali: € 555,00.

Per quanto sopra il CTU ha ritenuto di NON si dichiarare la conformità catastale;

Conformità Edilizia: Il Condominio risulta costruito in conformità a Licenza Edilizia Edilizia per nuova costruzione rilasciata dal Comune di Alessandria in data 14.03.1966. L'alloggio in questione è stato successivamente oggetto di interventi per opere interne per le quali era stata presentata Comunicazione per Ristrutturazione Edilizia in data 23/05/2002 prot. n. 4003P.

Nella sua relazione il CTU dichiara di aver riscontrato le seguenti irregolarità: Apertura di n. 2 finestre dall'ingresso verso i due balconi laterali che si affacciano su corso Carlo Marx. Demolizione parziale tramezzatura tra la cucina e l'ingresso.

Al piano seminterrato la tramezzatura tra le due cantine adiacenti è stata modificata rimanendo inalterata la superficie utile. Le suddette difformità sarebbero regolarizzabili, secondo il CTU, mediante Permesso di costruire in sanatoria con oneri totali stimabili in Euro 3.000,00; Descrizione delle opere da sanare: Due nuove finestre verso i balconi su corso Carlo Marx. Diversa distribuzione interna dell'alloggio. Tramezzatura modificata tra le due cantine di proprietà. Permesso di costruire in sanatoria: € 3.000,00. Oneri Totali: € 3.000,00. Alla luce di quanto sopra il CTU ha ritenuto di NON dichiarare la conformità edilizia.

Conformità Urbanistica: attestata come sussistente dal CTU nella relazione agli atti.

Provenienza: l'immobile oggetto di vendita risulta essere pervenuto ai proprietari eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio L. Mariano di Alessandria in data 14.07.2017 repertorio n. 157601/30140 registrato e trascritto in stessa data; al dante causa degli eseguiti il medesimo immobile risulta essere pervenuto con atto a rogito Notaio R. Gabei di Alessandria in data 6.04.1984 Rep. n. 66304/18088 registrato in Alessandria il 26.04.1988 al ed ivi trascritto il 03.05.1984.

NOTE : Il CTU riferisce della della esistenza di spese condominiali insolute, sia ordinarie che straordinarie.

Custode del lotto: Avv. Sabina Sala con Studio in Tortona, Via Lorenzo Perosi n. 28 (tel. 0131.868947 mobile 330600086 - email sabinasala@libero.it).

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima redatta dal CTU Arch. Roberto Mirone, depositata agli atti della procedura ed allegata al presente avviso di vendita, che qui si intende integralmente richiamata. Detta perizia è consultabile come di seguito indicato.

LOTTO UNICO

al PREZZO BASE di € 48.825,00 come risultante dalla perizia di stima, con la precisazione che **sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (OFFERTA MINIMA PARI A € 36.618,75);**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 febbraio 2026 ore 10.30** che si terrà presso il proprio studio in Tortona, via Lorenzo Perosi, n.28.

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE

Le offerte segrete debbono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Sabina Sala in Tortona, Via Lorenzo Perosi n. 28, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte, nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: (dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e al pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle ore 15.30 alle ore 18.30),

Custode del lotto: Avv. Sabina Sala con Studio in Tortona, Via Lorenzo Perosi n. 28 (tel. 0131.868947 mobile 330600086 - email sabinasala@libero.it).

FISSA

il rilancio minimo delle offerte nella misura di **Euro 500,00** (cinquecento/00)

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del delegato in Tortona, Via Lorenzo Perosi n. 28. 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. **e 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 e consegnata in bianco al Professionista Delegato; sulla busta esterna il Professionista Delegato 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 alcuna 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:

◦ 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 minorenne, 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.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che, tuttavia, potrà essere presentata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 cpc, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

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

- 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);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di averne compreso il contenuto;

- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un 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 a **"Avv Sala Sabina Es Imm 277/24"** 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;

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 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 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 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;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a €

200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

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 **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 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. 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 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.

7) 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 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 cpc.

8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

9) 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. 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 DM. 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. 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, sul Portale delle Vendite Pubbliche o sui siti internet www.asteannunci.it www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it www.tribunale.alessandria.giustizia.it.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Sabina Sala con Studio in Tortona, Via Lorenzo Perosi n. 28, al seguente numero telefonico. 0131-868947/330-600086.

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

Alessandria, lì 9 novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. SABINA SALA