

G.E. dr. MICHELE DELLI PAOLI



ES. IMM. n. **226/2023 RGE**

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

La sottoscritta **Avv. SABINA SALA**, nominata Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 20.11.2024; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 226/2023 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 **14 MAGGIO 2025** ore **10.45** e 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 precedente, nei giorni e negli orari di apertura dello studio (dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30 e dal lunedì al giovedì dalle 16.00 alle 18.30 ), il tutto in riferimento alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobili così descritti:

**LOTTO UNICO**

al **PREZZO BASE** di € **26.781,03** 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 € **20.085,77**) – OFFERTE MINIME IN AUMENTO € **250,00**:

**In Comune di ALESSANDRIA, via Galimberti 11.**

**Natura:** Diritto di proprietà superficaria per quota di 1/1 su alloggio al piano primo di edificio condominiale con relativo posto auto nell'interrato.

**Descrizione catastale:** Per l'alloggio: Comune di Alessandria, diritto di proprietà superficaria per 1/1, foglio 131, particella 6, subalterno 7, Via Duccio Galimberti n. 11, scala A, interno 2, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 488,05; Per il posto auto: Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 62, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 5, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 50,35;

**Consistenza:** Alloggio, posto al primo piano, con ascensore, del fabbricato condominiale denominato C.R.C. di Via Galimberti n. 5-7-9-11: tale edificio fa inoltre parte del Supercondominio di Via Galimberti n. 5-7-9-11 e 13-15-17-19. L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, servizio igienico e due balconi, oltre a vano cantina al piano interrato ed è identificato con numero interno 2. Lo stesso ha una superficie lorda totale (comprendente balconi e cantina) di mq, 90,60, superficie equivalente complessiva mq. 81,90. L'unità immobiliare è identificata con il numero Interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70. L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1. Per quanto riguarda le condizioni generali dell'alloggio in vendita, il CTU attesta un buono stato di manutenzione generale con servizio igienico di recente ristrutturazione, mentre lo stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale di cui l'alloggio in vendita fa parte viene indicato dal CTU come sufficiente.

Il lotto comprende altresì un posto auto pertinenziale, identificato con il numero 62, nel piano primo sotterraneo del fabbricato condominiale, di mq. 13 circa, accessibile dall'esterno mediante rampe separate di ingresso e uscita; risulta essere il primo posto auto della fila pertanto presenta due lati contro muro.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è centralizzato.

**Quote Millesimali:** Al lotto in vendita, in quanto facente parte del Condominio CRC di via Galimberti 5-7-9-11 nonché del Supercondominio "Galimberti", afferiscono le seguenti quote millesimali: Condominio CRC: n. 14,70/1000 di proprietà, 47,91/1000 scala e ascensore; Supercondominio Galimberti int A-43 7,35/1000 proprietà ; quota 7,25/1000 riscaldamento

**NOTE:** I beni si trovano nel fabbricato condominiale denominato Condominio C.R.C. di Via Galimberti n. 5-7-9-11; tale fabbricato fa inoltre parte del Supercondominio Galimberti unitamente al fabbricato gemello sito in Via Galimberti n. 13-15-17-19. Il fabbricato Condominiale di cui l'immobile in vendita fa parte è stato edificato dalla Società Cooperativa UNI CAPI su area in proprietà del Comune di Alessandria concessa in diritto di superficie con le modalità precisate nella relazione del CTU che di seguito si trascrivono. *"Sull'area oggetto dell'intervento realizzato dalla Cooperativa Unicapi, cooperativa a proprietà indivisa, è stato realizzato l'edificio comprendente 56 alloggi, oltre alle relative autorimesse, costruito in conformità al nulla osta rilasciato dal Comune di Alessandria in data 23 febbraio 1976 n. 53 riconosciuto abitabile ed agibile con provvedimento del Comune di Alessandria in data 31 maggio 1993. (vedasi paragrafo relativo alla conformità urbanistico-edilizia); - L'intervento è stato realizzato usufruendo dei finanziamenti disposti dalle leggi: 27 MAGGIO 1975 N. 166 8 AGOSTO 1977 N. 513 L'ente finanziatore, nel caso corrente, corrisponde alla Regione Piemonte. - Il Comune di Alessandria, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 225 del 12*

febbraio 1976, esecutiva, ha disposto la concessione del diritto di superficie a favore della Cooperativa Unicapi su area inserita in Piano di Zona 167 del Comune di Alessandria, si precisa che con la stessa deliberazione di determinava il contenuto della convenzione. (vedasi convenzione allegata alla presente relazione). - Il Comune di Alessandria e la Cooperativa Unicapi hanno stipulato la convenzione, con la quale venne concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Unicapi, l'area sita in Comune di Alessandria, in allora identificata con il mappale 6 (ex 6/b) del foglio 131, di are 42.80 ed attualmente (alla data dell'atto) identificata con il mappale 6 del foglio 131. - La durata del diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificativo è stata stabilita in "99" anni, a decorrere dalla data della stipulazione della convenzione edilizia, con possibilità di rinnovo sino ad un massimo di altri "99" anni, a fronte del pagamento di un corrispettivo specificatamente indicato nella convenzione stessa. Ad oggi non risulta che sia stata richiesto un rinnovo del suddetto diritto, che quindi scadrà nel 2075. - I beni oggetto di esecuzione sono stati venduti all'esecutato da UNICAPI, per il diritto di proprietà superficaria in quanto la Regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a determinate condizioni tra le quali, in particolar modo: Modificazione dello statuto e dell'atto costitutivo della società qualora non prevedano la possibilità di realizzare alloggi da assegnare, anche in proprietà individuale, Modificazione della convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate e la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni (...) fatta avvertenza ed espressa precisazione che i Comuni con la sopra citata convenzione e modifica di esistente convenzione, devono provvedere a determinare il prezzo di cessione ai soci, sulla base di specifici criteri riportati all'art. 18 della legge 179/92. Nell'atto di compravendita del 2001 si evince che "l'eventuale vendita o locazione dell'alloggio, successiva al presente atto, dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 20 della legge 17 febbraio n. 1992 n. 179, così come modificato dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1994 n. 85 e precisamente: gli alloggi possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. DECORSO TALE TERMINE, GLI ALLOGGI POSSONO ESSERE ALIENATI O LOCATI. Pertanto, essendo trascorsi più di cinque anni dalla data del 2001 (anno di acquisto da parte dell'esecutato) i suddetti beni possono essere alienati o locati. A seguito di colloquio con gli uffici comunale si è inoltre appreso che con la nuova convenzione stipulata il 20/07/2001 con atto a rogito Notaio Giuseppe Mussa rep. 94061/22695 (in allegato), trascritto ad Alessandria in data 27/07/2001 ai nn. 6324/4317 il Comune si riservava il diritto di prelazione; la vendita degli immobili acquisiti dalla UNI CAPI per il diritto di superficie è riservata a soggetti con particolari caratteristiche di reddito, come anche per l'eventuale locazione, e che il prezzo di vendita

*è calmierato e soggetto a verifica da parte del Comune; con normativa risalente al 1995 è stata data la possibilità ai comuni di cedere in proprietà le aree P.E.E.P., nel 2001 il Comune di Alessandria ha approvato il Programma di cessione delle suddette aree e pertanto, a fronte di un corrispettivo, gli assegnatari degli alloggi possono riscattare il diritto di proprietà dei beni mediante atto notarile: per i beni oggetto di perizia l'importo da corrispondere al Comune sarebbe di € 3.700,00; a seguito del riscatto della piena proprietà decadono i suddetti vincoli, pertanto può essere acquisita la piena proprietà libera da ogni vincolo.”*

**Confini:** Per l'alloggio in proprietà superficaria al piano primo: Vuoto su cortile comune, vano scala comune identificato con il sub. 3, subalterni 118 e 8 stesso foglio e mappale. Per il posto auto al piano sotterraneo: corridoio comune, area di manovra identificato con il sub. 3, sub. 63 stesso foglio e mappale, terrapieno a due lati.

**Dati urbanistici:** L'immobile risulta essere stato edificato sulla base di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Alessandria al n. di protocollo 53 del 23.02.1976

Il CTU dichiara nella relazione la conformità edilizia degli enti in vendita e di non aver riscontrato alcuna irregolarità. Quanto alla conformità urbanistica il CTU, richiamati gli estremi della Deliberazione Regionale 7 febbraio 2000 n.36-29308 e le Norme Tecniche di Attuazione, evidenzia esclusivamente la costruzione del fabbricato condominiale su area concessa in diritto di superficie per 99 anni con possibilità di rinnovo sino ad un massimo di altri 99 anni, a fronte del pagamento di un corrispettivo specificamente indicato nella Convenzione che trovasi allegata alla Relazione Tecnica. Il CTU evidenzia altresì l'assenza di vincoli di carattere urbanistico e di elementi urbanistici che limitino la commerciabilità.

**Impianti:** Il CTU evidenzia invece la mancanza di dichiarazione di conformità relativamente all'impianto elettrico. Risulta invece a norma l'impianto di riscaldamento, mentre non esiste impianto di condizionamento.

**Stato e titolo di occupazione:** occupato dalla parte debitrice e, quindi, posto in vendita come libero.

**Custode del lotto:** Avv. Sabina Sala (tel. 0131.868947 - @mail [sabinasala@libero.it](mailto:sabinasala@libero.it)).

Il tutto con espresso rinvio a quanto esposto nella perizia arch. Alessandra Borsano in data 30.10.2024 consultabile come di seguito indicata.

#### **DETERMINA**

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale con bollo da € 16,00 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.
- 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. Sabina Sala es. imm. 226/2023 RGE" 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;

- 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 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. 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**

La vendita avviene 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, ove in vendita, 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](http://www.asteannunci.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it)

Alessandria, lì 28 Gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. SABINA SALAI

