

G.E. Dott.ssa Roberta Brera

ES. imm. n. 57/2025 R.G.E.

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Nicola Tamburelli, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 22/01/2026.

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E. 57/2025.

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

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNO**

**IN COMUNE DI SALE (AL)**

**VIA TORTONA, N. 43**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Fabbricato residenziale disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto) con tettoia nel cortile; l'unità immobiliare è identificata con il subalterno 6. Sono annessi corrispondenti diritti su una porzione di area urbana pertinenziale destinata a piazzale e cortile (subalterno 1) e su piccolo sgabuzzino/ex centrale termica (subalterno 2); beni comuni non censibili ai subalterni n. 5 e 6.

Stato di manutenzione generale scarso.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Occupato

**DATI CATASTALI:**

Foglio 30, particella 105, subalterno 6, piano T-1, Comune di Sale, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 303 mq (esclude aree scoperte 300 mq), rendita € 743,70.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Il perito della procedura ha dichiarato che non sussiste la conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la rappresentazione delle difformità edilizie interne ed esterne, in parte da sanare ed in parte da demolire, consente di definire che l'immobile dovrà essere nuovamente dichiarato tanto al catasto terreni quanto al catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale (Catasto Terreni) e Dichiarazione di Variazione (Catasto Fabbricati).

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Tipo Mappale - spese tecniche: € 1.000,00

Tipo Mappale - tributi: € 128,00

DOCFA - Spese tecniche: € 2.000,00

DOCFA - Tributi: € 140,00

Oneri Totali: € 3.268,00

### **CONFORMITÀ' EDILIZIA:**

Il perito, nella propria relazione, ha dichiarato che i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti richieste e autorizzazioni edilizie:

- a) 09/08/1978 – concessione edilizia: costruzione di un servizio igienico – costruzione di un muro a rinforzo della testata est.
- b) 09/05/1980 - concessione edilizia: rifacimento tetto – ripristino intonaco facciata
- c) 04/05/1989 – concessione edilizia: rifacimento copertura tettoia e battuto cemento del cortile.

Dalle verifiche effettuate sono risultate le seguenti irregolarità:

N. 2 ampliamenti eseguiti senza permesso di costruire all'interno della fascia di rispetto relativa alla viabilità extra urbana:

- AMPLIAMENTO “B” di circa 7,50 metri quadrati (ripristino dello stato dei luoghi non possibile; art. 33

del DPR 380/2001);

- AMPLIAMENTO “C” di 8,00 metri quadrati circa da demolire.

Inoltre: opere interne, anche strutturali.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e demolizione.

Descrizione delle opere da sanare:

1) del bagno esistente al piano terra (A), si prevede la conservazione della porzione ampliata (B);

mentre per l'adiacente ripostiglio (C), avente un'apparente autonomia strutturale è prevista la demolizione;

2) opere interne, anche strutturali.

Spese tecniche: € 5.000,00

Sanzione pecuniaria 1 per ampliamento da conservare (porzione B del bagno): € 7.500,00

Sanzione pecuniaria 2 per opere interne, anche strutturali: € 1.032,00

Demolizione e smaltimento macerie (porzione C): € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 18.532,00

Note: la sanzione pecuniaria 1 è stata determinata con riferimento: alla superficie lorda della porzione abusiva da conservare (7,50 mq circa) ed al costo di produzione aggiornato (circa 500 €/mq).

#### **CONFORMITÀ' URBANISTICA:**

Il perito della procedura ha dichiarato che non sussiste la conformità urbanistica.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: n. 2 ampliamenti eseguiti senza permesso di costruire all'interno della fascia di rispetto relativa alla viabilità extra urbana.

#### **PROVENIENZE nel ventennio:**

I beni immobili risultano pervenuti all'esecutato per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Ottavio Pilotti di Tortona, in data 07/02/2003, rep. n. 79803/15514; trascritto in data 18/02/2003 ai nn. 628/455.

Per una migliore e più ampia descrizione si rinvia espressamente alla perizia di stima del perito della procedura allegata al presente avviso di vendita che qui si intende richiamata integralmente.

\*\*

**CUSTODE:** Avv. Nicola Tamburelli, con studio Tortona (AL) via Matteo Bandello n. 18, TEL 0131/863755 e-mail: nicolatambu@hotmail.com

\*\*

**PREZZO BASE di € 36.562,50 SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 27.421,88).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **19 GENNAIO 2027 ORE 14.00** che si terrà presso lo studio dell'Avv. Nicola Tamburelli in Tortona via Matteo Bandello n. 18.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente con le modalità sottoindicate

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (Euro mille/00)

#### DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate **entro le ore 12,00** del giorno sopra indicato presso lo studio del Delegato Avv. Nicola Tamburelli in Tortona, via Bandello n. 18. 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 CPC; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del 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 c.p.c. è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 codice di procedura civile 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;
- 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 **“procedura esecutiva n. 57/2025, Tribunale di Alessandria, Delegato Avv. Nicola Tamburelli”** 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 ad € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 ad € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 ad € 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 congruaggio 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 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 del 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 pre-via 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 c.p.c.**

- 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 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 o sui seguenti siti internet: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ("portale delle vendite pubbliche") o sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)- [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.it](http://www.tribunale.alessandria.it).

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato Avv. Nicola Tamburelli con Studio in Tortona (AL) via Matteo Bandello n. 18 al seguente numero telefonico: 0131/863755.

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.

Tortona, li 6 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

*Avv. Nicola Tamburelli*



Firmato digitalmente da:

Nicola Tamburelli

Firmato il 06/10/2026 15:56

Seriale Certificato: 6754091580619437070

Valido dal 16/09/2025 al 15/09/2028

UANATACA Qualified eIDAS CA 2020