G.E. Dott. Michele Delli Paoli

ES. imm. N. 110/2026

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

il sottoscritto avv. Edoardo Cassinelli, Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 28/10/2026 dal GE dott. Michele Delli Paoli;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 110/2026 Rg. Es. Imm.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI FELIZZANO (AL) 15023, VIA PAOLO ERCOLE N° 88

DESCRIZIONE IMMOBILE: nel centro storico del Comune di Felizzano fabbricato di civile abitazione e n° 2 negozi.

- casa di civile abitazione disposta su due piani con cantina al piano interrato e sottotetto. Al Piano Terreno: ingresso e corridoio di disimpegno, ripostiglio, locale di sgombero e due scale di accesso al piano superiore; al Primo Piano: cucina, sala da pranzo, studio, 2 camere e bagno. La scala principale scende dal piano terreno alle cantine costituite da 3 locali e sale dal piano primo al piano sottotetto costituito da 3 ambienti.
- negozio al piano terreno con accesso da via Paolo Ercole costituito da un grande ambiente principale, da un locale retro e da un piccolo servizio igienico.

- negozio al piano terreno con accesso da via Paolo Ercole (autorimessa da destinazione risultante a catasto, in realtà autorizzata a cambio destinazione a negozio dal Comune di Felizzano).

Posto in aderenza ad altri fabbricati per due lati, confina con la via Paolo Ercole. Si accede al fabbricato dalla via pubblica denominata Via Paolo Ercole al civ 88. Ubicato in area completamente urbanizzata in centro del paese di Felizzano in Via Paolo Ercole. In scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020. Il fabbricato risulta essere stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente ristrutturato in forza dei titoli edilizi evidenziati in perizia. Risulta essere dotato di Certificato di Abitabilità a far data dal 1982. Non risulta, agli atti, la certificazione di conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE: immobile libero

DATI CATASTALI: Fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Felizzano (AL)

- Foglio 21; particella 220; subalterno 7; piano T-1; cat. A/2; consistenza 10 vani; classe 1; superficie Tot. mq. 287; R.C. € 619,75;
- Foglio 21; particella 220; subalterno 4; piano T; cat. C/1; consistenza 48 mq; classe 4; superficie Tot. mq. 75; R.C. € 818,07;
- Foglio 21; particella 220; subalterno 8; piano T; cat. C/6; consistenza 15 mq; classe 4; superficie Tot. mq. 20; R.C. € 39,51

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha dichiarato la non conformità catastale dell'immobile .

Allo stato attuale gli immobili risultano di proprietà per l'intero dell'esecutata mentre nelle risultanze catastali sono a tutt'oggi intestati per la proprietà di ¾ all'esecutata e per la quota di ¼ al di lei figlio. Il perito ha inoltre evidenziato una difformità catastale con diverso

andamento delle tramezzature interne rispetto alle planimetrie catastali. Il sub. 8 censito come autorimessa è stato oggetto di cambio di destinazione in negozio con C.E. 20/85 senza che sia avvenuta la necessaria regolarizzazione catastale.

Regolarizzazione mediante presentazione di n. 2 volture in rettifica – pratica DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: riallineamento delle quote di proprietà, tramezzatura interna difforme e cambio di destinazione.

Gli oneri professionali e spese sono stimati in € 1.150,00.

CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Il perito della procedura ha dichiarato la NON conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Sono state infatti riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- difformità nell'andamento della tramezzatura interna nei locali del P.1 rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione edilizia di ristrutturazione numero pratica C.E. 508 del 21/09/1979;
- difformità nell'andamento della tramezzatura interna nei locali del P.T rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione edilizia di restauro di fabbricato ad uso studio fotografico – cambio di destinazione d'uso - numero pratica C.E. 5056 bis del 18/09/1979;
- difformità tra quanto richiesto e quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dalle Concessione edilizie di lavori di ampliamento studio fotografico – cambio di destinazione d'uso – numero pratica C.E. 20/85 del 02/07/1985.

Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria. Gli oneri professionali e le spese sono stimati in € 23.188,00.

PROVENIENZE nel ventennio come da cronistoria:

a) MILAN Luciana nata ad Alessandria il 20/06/1949, proprietaria per ½ e VETTORE Angelo nato a Cavarzene il 31/12/38, proprietario per ½. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Renta, in data

12/06/1979, trascritto in Alessandria in data 03/07/1979 ai nn. 4083/3107. L'intera proprietà per 1/1 è pervenuta dai Sig.ri Borgognone Maria, Borgognone Ester e Borgognone Emanuele.

b) MILAN Luciana nata ad Alessandria il 20/06/1949, proprietaria per ¾ e VETTORE Alessandro nato ad Alessandria il 06/10/1970 proprietario per 1/8. Il figlio VETTORE Andrea ha rinunciato all'eredità di 1/8 dei beni del padre , con verbale del Tribunale di Alessandria , registrato in Alessandria in data 12/11/2012 ai nn. 1687 Vol 4..

c) MILAN Luciana nata ad Alessandria il 20/06/1949, proprietaria per ¾ e VETTORE Alessandro nato ad Alessandria il 06/10/1970 proprietario per ¼ dal 07/11/2012 al 12/04/2019. In forza di denincia di successione in morte di Vettore Angelo.

d) MILAN Luciana nata ad Alessandria il 20/06/1949, proprietaria per 1/1 dal 12/04/2019 ad oggi. In forza di accettazione espressa di eredità; trascritta in Alessandria in data 04/03/2026 ai nn. 1568/1182. Nel quadro D della mcitata accettazione di eredità è riportato espressamente quanto segue: NELL'UDIENZA DEL 12/04/2019, INNANZI AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, SONO COMPARSI LA SIGNORA MILAN LUCIANA, NATA AD ALESSANDRIA IL 20/06/1949 CHE DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI VETTORE ANGELO, NATO A CAVARZERE IL 31/12/1938 E DECEDUTO IN DATA 04/05/2012 ED IL DIGNOR VETTORE ANGELO, NATO AD ALESSANDRIA IL 06/10/1970, CHE DICHIARA DI RINUNCIARE ALL'EREDITA' DI VETTORE ANGELO.

Con atto di rinuncia pura e semplice di eredità del 28/01/2025 trascritta in Alessandria ai nn. 568/414il Tribunale di Alessandria autorizzava i Sig.ri Alessandro Vettore e Barbara Lamberti, nella loro qualità di genitori del minore Tommaso Vettore, nato a Tortona il 29/07/2010, a

rinunciare in nome e per conto del minore, all'eredità morendo dismessa dal Sig. Angelo Vettore, nonno patreno del minore.
Per una migliore e più ampia descrizione del 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. Edoardo Cassinelli, con studio in Alessandria, via Trotti 42**, Tel. 0131 232520 e-mail: e-cassinelli@libero.it**

LOTTO UNICO:

al PREZZO BASE di **€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00))**; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 42.750,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **mercoledì 24 FEBBRAIO 2027 ore 15:00** presso lo Studio dell'Avv. Edoardo Cassinelli in Alessandria, via Trotti 42;

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE SEGRETE: le offerte devono essere depositate presso lo Studio dell'Avv. Edoardo Cassinelli in Alessandria, via Trotti 42, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18:00.

CUSTODE: AVV. EDOARDO CASSINELLI., con studio in Alessandria, Via Trotti 42, tel: 0131 232520

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00**;

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 avv. Edoardo Cassinelli, in Alessandria, via Trotti 42. 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.; **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 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 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 alla procedura esecutiva n 110/2026, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato (avv. Edoardo Cassinelli);** 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 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). 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 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.

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 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.***

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 o sui seguenti siti internet, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it - **www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it –www.tribunale.alessandria.it – www.immobiliare.it**

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del Professionista delegato, avv. Edoardo Cassinelli con studio in Alessandria, via Trotti 42, al seguente numero telefonico 0131 232520.

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, lì 10 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Edoardo Cassinelli