



**ELABORATO 5**

Regione Piemonte

Comune di Alessandria

# **PIANO DI RECUPERO XLI**

Via San Giacomo della Vittoria nn. 8 - 16

## **TITOLI DI PROPRIETA'**

Luglio 2024

Il Progettista  
(arch. Alberto Giordano)



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

PROCESSO VERBALE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

AURELIA SPV S.R.L. (cessionaria di BANCO BPM S.P.A.)

CONTRO

VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L.

L'anno 2022 addì 25 del mese di MAGGIO alle ore 16.00 in Alessandria, via Trotti 110 presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Cristina Campese, a seguito dell'avviso con il quale lo stesso disponeva per questa data ed ora la vendita senza incanto dei beni immobili oggetto della presente procedura con l'apertura delle buste e l'esame delle offerte eventualmente pervenute, fissando altresì per il giorno 24 maggio 2022 entro le ore 12.00 il termine per il deposito delle offerte, avanti l'Avv. Cristina Campese sono comparsi l'Avv. Paola Maria Demartini in sostituzione dell'Avv. Andrea Zavanone per il creditore procedente e in proprio per l'intervenuto Condominio Magnolia F1 nonché la sig.ra ERMIRA TOPLICA. Nessuno per la debitrice esecutata.

Il Professionista, dato atto:

- di essere stata delegata con ordinanza in data 21.09.2021 al compimento delle operazioni di vendita;
- che la pubblicità disposta per la vendita è stata effettuata nei termini indicati dal Giudice;
- che, entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita è stata presentata una sola offerta in busta doppia chiusa – depositata il 19.05.2022 da Marco Donato Rossitto - secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed indicate in avviso, come evinto dall'ora della vendita indicata sulla busta più interna esaminata a seguito dell'apertura di quella più esterna, avvenuta alle 12.20 del



24.05.2022 come da separato verbale.

Tanto premesso il Professionista Delegato, verificata e fatta verificare l'integrità della busta più interna, procede all'apertura di essa, dando atto che contiene:

- un'offerta irrevocabile in bollo per l'acquisto del lotto DUE al prezzo di € 185.100,100 da versarsi con bonifico nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione in capo a S.E. COSTRUZIONI S.R.L., con sede legale in Alessandria, Spalto Marengo 98, C.F. 02683000067, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra ERMIRA TOPLICA [REDACTED]

- la copia della visura camerale dell'offerente, del documento di identità della legale rappresentante e del suo C.F.

- un assegno circolare non trasferibile emesso il 17.05.2022 da Banco BPM s.p.a. n. 5900430127-074 intestato a "Avv. Cristina Campese es. imm. 25/2021 RGE" dell'importo di [REDACTED] somma non inferiore al 15% del prezzo offerto.

Il Professionista sottoscritto rilevato:

- che non risultano presentate altre offerte;
- che l'offerta su descritta è stata depositata nei termini e con le modalità previste;
- che l'offerente qui mi conferma di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
- che la cauzione è stata versata in misura non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- che il difensore del creditore procedente e del creditore intervenuto ha espresso parere favorevole all'aggiudicazione;

personalmente ritenuto il prezzo da ultimo offerto accettabile in considerazione della situazione del mercato immobiliare e della precedente asta deserta,

#### AGGIUDICA

a S.E. COSTRUZIONI S.R.L., con sede legale in Alessandria, Spalto Marengo 98, C.F. 02683000067, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra ERMIRA TOPLICA, [REDACTED]



**5561**, subalterno **2**, indirizzo via San Gia- como della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15, superficie 17, rendita € 49,58. Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 18) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **3**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 12, rendita € 26,03 Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 19) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **4**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 24, superficie 29, rendita € 60,74. Confini: posizione non nota. 20) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **6**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 185,92. Confini: palazzo comunale, cortile particella 2527, vuoto su cortile comune. 21) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **7** graffata con particella **5562**, subalterno **16**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5, superficie 109, rendita € 369,27. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. 22) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **8** graffata con particella **5562** subalterno **20**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2, superficie 33, rendita € 82,63. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. 23) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **9**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 34, rendita € 103,29. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. Consistenza: Trattasi di immobile cinque piani complessivi, di cui quattro fuori terra e uno interrato, in scadente stato di manutenzione e conservazione, carente degli impianti tecnologici, delle finiture e da sottoporre ad una messa in sicurezza generale e ad un intervento di ristrutturazione integrale. Risale al 1800 circa, ha accesso da via San Giacomo della Vittoria da andito comune. Si trova in avanzato stato di degrado e abbandono, ricoperto in parte di vegetazione e con presenza di manufatti contenenti amianto che dovranno essere bonificati. Geometricamente di forma rettangolare è costruito in aderenza su tre lati di cui uno con il Palazzo



Municipale di Alessandria, libero sulla via San Giacomo della Vittoria e sul pozzo luce formato dalla corte interna dalla quale si sviluppano due rampe di scale che disimpegnano le varie unità immobiliari ai piani superiori ed al primo piano seminterrato (cantine). Composto principalmente di unità immobiliari a destinazione residenziale, presenta al piano terra due attività commerciali con vetrine sulla via principale, di cui una occupata senza titolo da terzi, tre magazzini e tre autorimesse. Nel corso degli anni l'immobile è stato oggetto di interventi edili in assenza di titoli con la chiusura di alcuni accessi, demolizione di murature o costruzione di nuovi vani. Ha un fronte su via San Giacomo della Vittoria di metri lineari 16,60, una manica di metri 13,20 ed un cortile interno di circa 83,00 metri quadrati con uno sviluppo in pianta di circa 430,00 metri quadrati per piano considerando che per il fronte sulla via principale, si sviluppa per cinque piani fuori terra, mentre per la parte interna cortile si raggiungono tre piani fuori terra; lo scantinato occupa circa metà dello sviluppo in pianta. Al piano terra, nella zona Nord, si possono trovare tre locali con accessi interdetti da muratura ed intonaco ai quali è possibile accedere dal cortile di proprietà comunale. Il piano primo, tutto a destinazione residenziale, si compone di quindici stanze e presumibilmente tre servizi igienici mentre il piano secondo si compone di n. 9 stanze e presumibilmente quattro servizi igienici. Al piano terzo si individuano nove camere ed un ampio terrazzo nella zona Est, mentre al piano quarto sei ampie camere. Parte dei servizi igienici indicate nella precedente descrizione si riferiscono a latrine esterne ricavate sui ballatoi. Alcune di queste presentano tamponatura in lastre piane di amianto. Le strutture verticali, orizzontali, sezioni, geometrie e "modi" costruttivi che fanno presumere una situazione statica necessitante di interventi, con svariate lesioni e crepe. Gli intonaci, i pavimenti, e le finiture in genere appaiono obsolete e degradate, all'ultimo piano sono rintracciabili perdite dalla copertura che presenta segni evidenti di cedimenti strutturali e che necessita quindi di rilevanti lavori di ripristino strutturale. Il manto di copertura appare in stato di pessima conservazione e necessita di un totale rifacimento. L'impiantistica ancora esistente appare completamente non



riutilizzabile, così come i serramenti. Per maggiori ragguagli si rinvia alla perizia.

Dati urbanistici: La conformità catastale, edilizia e urbanistica sono state escluse dal C.T.U. L'aggiudicataria, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicataria tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita. L'Attestato di Certificazione Energetica e la documentazione di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico dovranno essere acquisiti è a carico dell'aggiudicataria. E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria. Beni per la cui analitica descrizione (anche relativamente agli abusi edilizi eventualmente esistenti) rimanda alla perizia a firma Geom. Emanuel Murador in data 07.07.2021 alla quale fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni pignorati, rammentando che 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 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 si fa rinvio alla perizia. L'aggiudicataria, dichiarandosi edotta sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e nel supplemento in ordine agli impianti eventualmente esistenti, dichiara di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, ove necessario per legge, 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'aggiudicataria; 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'aggiudicataria. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicataria chiede di ricevere le comunicazioni relative alla vendita via PEC a [secostruzionisrl@pec.it](mailto:secostruzionisrl@pec.it).

F.to l'aggiudicataria .....

#### DISPONE

che il pagamento del prezzo di aggiudicazione – dedotta la cauzione versata – venga effettuato entro il termine di giorni 120 da oggi mediante bonifico sul c/c intestato a ES IMM 25/2021 C/VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L. acceso presso BANCA SELLA S.P.A., filiale di Alessandria, IT06M0326810400052223830400, causale: “saldo prezzo lotto due es. imm. 25/2021 RGE” facendo pervenire, entro il medesimo termine, al Professionista Delegato copia della contabile bancaria attestante l'avvenuta effettuazione dell'accredito. In aggiunta, invita l'aggiudicataria a corrispondere al Professionista Delegato, nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, un importo di € XXXXXXXXXX a titolo di presumibili spese di vendita che saranno necessarie all'emanazione del decreto di trasferimento ed alle altre attività ad esso connesse,



**5562**, subalterno **13**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 2, rendita € 82,63. Confini: corridoio comune, palazzo municipale, vuoto su via San Giacomo della Vittoria, altra UI stessa ditta. 9) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **14**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, rendita € 103,29 Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, subalterno 13, subalterno 12, vuoto su cortile interno. 10) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **15**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 6, superficie 109, rendita € 340,86. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, subalterno 13, subalterno 12, vuoto su cortile interno. 11) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **17**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 110, rendita € 218,46. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, vuoto su cortile interno, altra unità immobiliare stessa ditta. 12) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **18**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 369,27. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, vuoto su cortile interno, altra unità immobiliare stessa ditta. 13) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **19**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 8, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 123, rendita € 2.966,58. Confini: via San Giacomo della Vittoria, ingresso comune, cortile comune, palazzo municipale. 14) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **21**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 267,01. Confini: vuoto su cortile interno, vano scala comune, palazzo comunale, cortile altra ditta. 15) foglio **268**, particella **5560** graffata con la particella **5562**, subalterno **4**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 29, rendita € 53,92 Confini: coerenze sconosciute. 16) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **1**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 21, superficie 27, rendita € 69,41. Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 17) foglio **268**, particella



al prezzo complessivo di € 185.100,00 i beni di cui al lotto DUE della procedura esecutiva, già di proprietà di VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L. così descritti nell'avviso di vendita: in Comune di ALESSANDRIA, via San Giacomo della Vittoria 4 - 6 - 8 - 10: Natura: intera piena proprietà di complesso immobiliare in stato di degrado di mq. 2.347,00 circa con unità a destinazione commerciale, residenziale, autorimesse e magazzini stimato dal C.T.U. in € 329.000,00. Descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Alessandria: 1) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **3**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 31, superficie 54, rendita € 747,67. Confini: via San Giacomo della Vittoria, ingresso comune, cortile comune, particella 5097. 2) foglio **268**, particella **5562**, subalterno 7, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 1, superficie 19, rendita € 41,32. Confini: vuoto su cortile, altra U.I., particella 2527. 3) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **8**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 67, rendita € 103,29. Confini: vuoto su cortile, altra U.I., via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare. 4) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **9**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 948,99 Confini: vuoto su cortile, altra U.I., via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare. 5) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **10**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5, superficie 20, rendita € 61,97. Confini: vuoto su cortile, palazzo comunale, particella 2527. 6) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **11**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 103,29. Confini: vuoto su cortile, altra unità immobiliare stessa ditta, via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare stessa ditta. 7) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **12**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3, superficie 51, rendita € 123,95. Confini: scala comune, corridoio comune, altra UI stessa ditta, vuoto su cortile comune. 8) foglio **268**, particella



mediante bonifico sul c/c intestato a ES IMM 25/2021 C/VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L. acceso presso BANCA SELLA S.P.A., filiale di Alessandria, IT06M0326810400052223830400, causale: "spese di vendita lotto due es. imm. 25/2021 RGE" facendo pervenire, entro il medesimo termine, al Professionista Delegato copia della contabile bancaria attestante l'avvenuta effettuazione dell'accredito. La restituzione alla parte aggiudicataria della parte del versamento a titolo di spese di vendita che eventualmente dovesse residuare come non utilizzata avverrà all'esito di espressa autorizzazione del G.E. o, in difetto, dell'approvazione del progetto di distribuzione; il Professionista Delegato si riserva di chiedere all'aggiudicataria l'integrazione di detto fondo spese ove insufficiente. Il fondo per cauzione depositato dall'aggiudicataria viene trattenuto e verrà depositato in conto prezzo di aggiudicazione dal Professionista sottoscritto sul c/c predetto. Riserva all'esito di quanto sopra il deposito di bozza del decreto di trasferimento per detto lotto.

Dato atto non essere pervenute offerte per il lotto 1, fissa nuova vendita senza incanto al prezzo base ribassato di euro 22.331,25, offerte in aumento euro 250,00, per la data del 28 SETTEMBRE 2022 ore 16.30.

Del che è verbale, composto di 9 pagine e sottoscritto dal solo Professionista Delegato, chiuso alle ore 16.13.

Il P.D. Avv. Cristina Campese



N. R.G. 25/2021



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA**

**ES. IMM. 25/2021  
R.G.E.  
LOTTO DUE**

**Tribunale di Alessandria**

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Il Giudice dell'Esecuzione,

nell'esecuzione immobiliare n. **25/2021 R.G.E.** promossa da AURELIA SPV S.R.L. e per essa,

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. contro **VALORIZZAZIONE IMMOBILI**

**ALESSANDRIA S.R.L.**, con sede ad Alessandria, piazza della Libertà 1, C.F. 02227020068 con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 04.02.2021 ai n. 763/572;

- vista l'ordinanza in data 21.09.2021 con la quale ha disposto la vendita con delega a Professionista degli immobili sottoposti ad esecuzione;

- dato atto che le forme di pubblicità indicate nell'ordinanza di vendita sono state rispettate;

- visto il verbale in data 25.05.2022 con cui gli immobili pignorati costituenti il LOTTO DUE di perizia sono stati aggiudicati a **S.E. COSTRUZIONI S.R.L.** al prezzo complessivo di €

**185.100,00;**

- dato atto dell'avvenuto versamento da parte di essa della somma di € 27.800,00 a titolo di cauzione, importo non inferiore al 15% del prezzo proposto;

- dato atto dell'avvenuto bonifico sul conto corrente della procedura in data 28.09.2022 della somma di € 18.000,00 per presumibili spese di trasferimento e della ulteriore somma di € 157.300,00 per saldo prezzo;

- ritenuto, pertanto, l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine di giorni 120 previsto in offerta, per cui non si fa luogo all'iscrizione di ipoteca legale;

- visti gli articoli 574 e 586 c.p.c.





### **TRASFERISCE**

i beni oggetto di aggiudicazione per la somma di **€ 185.100,00** a **S.E. COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede in Alessandria, Spalto Marengo 98, C.F. 02683000067, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra TOPLICA ERMIRA, [REDACTED]

[REDACTED], che, pertanto, acquista l'intera piena proprietà, già di **VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L.**, con sede ad Alessandria, piazza della Libertà 1, C.F. 02227020068 dei seguenti beni, individuati nell'ordinanza e nell'avviso di vendita come LOTTO DUE e così ivi descritti: in Comune di ALESSANDRIA, via San Giacomo della Vittoria 4 – 6 - 8 - 10: Natura: intera piena proprietà di complesso immobiliare in stato di degrado di mq. 2.347,00 circa con unità a destinazione commerciale, residenziale, autorimesse e magazzini stimato dal C.T.U. in € 329.000,00. Descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Alessandria: 1) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **3**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 31, superficie 54, rendita € 747,67. Confini: via San Giacomo della Vittoria, ingresso comune, cortile comune, particella 5097. 2) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **7**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 1, superficie 19, rendita € 41,32. Confini: vuoto su cortile, altra U.I., particella 2527. 3) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **8**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 67, rendita € 103,29. Confini: vuoto su cortile, altra U.I., via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare. 4) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **9**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 948,99 Confini: vuoto su cortile, altra U.I., via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare. 5) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **10**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5, superficie 20, rendita € 61,97. Confini: vuoto su cortile, palazzo comunale, particella 2527. 6) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **11**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 63, rendita € 103,29. Confini: vuoto su cortile, altra unità immobiliare stessa ditta, via San Giacomo della Vittoria, altra unità immobiliare stessa ditta. 7) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **12**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3, superficie 51, rendita € 123,95. Confini: scala



comune, corridoio comune, altra UI stessa ditta, vuoto su cortile comune. 8) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **13**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 2, rendita € 82,63. Confini: corridoio comune, palazzo municipale, vuoto su via San Giacomo della Vittoria, altra UI stessa ditta. 9) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **14**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, rendita € 103,29 Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, subalterno 13, subalterno 12, vuoto su cortile interno. 10) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **15**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 6, superficie 109, rendita € 340,86. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, subalterno 13, subalterno 12, vuoto su cortile interno. 11) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **17**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 110, rendita € 218,46. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, vuoto su cortile interno, altra unità immobiliare stessa ditta. 12) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **18**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 369,27. Confini: via San Giacomo della Vittoria, particella 5097, vuoto su cortile interno, altra unità immobiliare stessa ditta. 13) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **19**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 8, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 123, rendita € 2.966,58. Confini: via San Giacomo della Vittoria, ingresso comune, cortile comune, palazzo municipale. 14) foglio **268**, particella **5562**, subalterno **21**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, rendita € 267,01. Confini: vuoto su cortile interno, vano scala comune, palazzo comunale, cortile altra ditta. 15) foglio **268**, particella **5560** graffiata con la particella **5562**, subalterno **4**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 29, rendita € 53,92 Confini: coerenze sconosciute. 16) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **1**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 21, superficie 27, rendita € 69,41. Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 17) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **2**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15, superficie 17, rendita € 49,58. Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 18) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **3**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T,



categoria C/2, classe 6, consistenza 12, rendita € 26,03 Confini: cortile comune, altra unità immobiliare stessa ditta, particella 2527. 19) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **4**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 24, superficie 29, rendita € 60,74. Confini: posizione non nota. 20) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **6**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 185,92. Confini: palazzo comunale, cortile particella 2527, vuoto su cortile comune. 21) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **7** graffata con particella **5562**, subalterno **16**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 4, piano 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5, superficie 109, rendita € 369,27. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. 22) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **8** graffata con particella **5562** subalterno **20**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2, superficie 33, rendita € 82,63. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. 23) foglio **268**, particella **5561**, subalterno **9**, indirizzo via San Giacomo della Vittoria n. 10, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 34, rendita € 103,29. Confini: vano scala comune, palazzo comunale, vuoto su cortile comune. Consistenza: Trattasi di immobile cinque piani complessivi, di cui quattro fuori terra e uno interrato, in scadente stato di manutenzione e conservazione, carente degli impianti tecnologici, delle finiture e da sottoporre ad una messa in sicurezza generale e ad un intervento di ristrutturazione integrale. Risale al 1800 circa, ha accesso da via San Giacomo della Vittoria da andito comune. Si trova in avanzato stato di degrado e abbandono, ricoperto in parte di vegetazione e con presenza di manufatti contenenti amianto che dovranno essere bonificati. Geometricamente di forma rettangolare è costruito in aderenza su tre lati di cui uno con il Palazzo Municipale di Alessandria, libero sulla via San Giacomo della Vittoria e sul pozzo luce formato dalla corte interna dalla quale si sviluppano due rampe di scale che disimpegnano le varie unità immobiliari ai piani superiori ed al primo piano seminterrato (cantine). Composto principalmente di unità immobiliari a destinazione residenziale, presenta al piano terra due attività commerciali con vetrine sulla via principale, di cui una occupata senza titolo da terzi, tre magazzini e tre autorimesse. Nel corso degli anni l'immobile è stato oggetto di interventi edili in assenza di titoli con la chiusura di alcuni accessi, demolizione di murature o costruzione di nuovi vani. Ha un fronte su via San Giacomo della Vittoria di metri



lineari 16,60, una manica di metri 13,20 ed un cortile interno di circa 83,00 metri quadrati con uno sviluppo in pianta di circa 430,00 metri quadrati per piano considerando che per il fronte sulla via principale, si sviluppa per cinque piani fuori terra, mentre per la parte interna cortile si raggiungono tre piani fuori terra; lo scantinato occupa circa metà dello sviluppo in pianta. Al piano terra, nella zona Nord, si possono trovare tre locali con accessi interdetti da muratura ed intonaco ai quali è possibile accedere dal cortile di proprietà comunale. Il piano primo, tutto a destinazione residenziale, si compone di quindici stanze e presumibilmente tre servizi igienici mentre il piano secondo si compone di n. 9 stanze e presumibilmente quattro servizi igienici. Al piano terzo si individuano nove camere ed un ampio terrazzo nella zona Est, mentre al piano quarto sei ampie camere. Parte dei servizi igienici indicate nella precedente descrizione si riferiscono a latrine esterne ricavate sui ballatoi. Alcune di queste presentano tamponatura in lastre piane di amianto. Le strutture verticali, orizzontali, sezioni, geometrie e "modi" costruttivi che fanno presumere una situazione statica necessitante di interventi, con svariate lesioni e crepe. Gli intonaci, i pavimenti, e le finiture in genere appaiono obsolete e degradate, all'ultimo piano sono rintracciabili perdite dalla copertura che presenta segni evidenti di cedimenti strutturali e che necessita quindi di rilevanti lavori di ripristino strutturale. Il manto di copertura appare in stato di pessima conservazione e necessita di un totale rifacimento. L'impiantistica ancora esistente appare completamente non riutilizzabile, così come i serramenti. Per maggiori ragguagli si rinvia alla perizia. Dati urbanistici: La conformità catastale, edilizia e urbanistica sono state escluse dal C.T.U. L'aggiudicataria, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28/02/1985 N. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicataria tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita. L'Attestato di Certificazione Energetica e la documentazione di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 Ministero dello Sviluppo Economico dovranno essere acquisiti è a carico dell'aggiudicataria. E' comunque espressamente esclusa ogni garanzia al



riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria. Beni per la cui analitica descrizione (anche relativamente agli abusi edilizi eventualmente esistenti) rimanda alla perizia del Geom. Emanuel Murador in data 07.07.2021 alla quale fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni pignorati, rammentando che 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 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 eventuali immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicataria potrà presentare, ove consentito, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'aggiudicataria, dichiarandosi edotta sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti eventualmente esistenti, dichiara di dispensare 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, ove necessario per legge, 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'aggiudicataria; se occupato dalla debitrice 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'aggiudicataria. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Visto l'art. 586 secondo comma c.p.c.,

**INGIUNGE**



a VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L. e/o ai suoi aventi causa ed a chiunque altro possieda o detenga senza titolo gli immobili oggetto di trasferimento di rilasciarli con effetto immediato all'aggiudicataria liberi da persone e da cose.

Visto l'art. 586 primo comma c.p.c.,

**ORDINA**

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Alessandria di eseguire, richiestone, la cancellazione delle seguenti formalità:

1) parziale della trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita il 04.02.2021 ai n. 763/572 a favore di BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano (MI), C.F. 09722490969 e contro VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L., con sede ad Alessandria, piazza della Libertà 1, C.F. 02227020068;

2) parziale dell'iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 26.11.2009 ai n. 8591/1744 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., con sede in Novara (NO), C.F. 01848410039 e contro VALORIZZAZIONE IMMOBILI ALESSANDRIA S.R.L., con sede ad Alessandria, piazza della Libertà 1, C.F. 02227020068;

mandando il Professionista Delegato Avv. Cristina Campese a provvedere alle formalità di cui sopra nonché a quelle di registrazione, trascrizione e voltura catastale del presente decreto, il tutto con esonero al Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Alessandria, 3.10.2022

Il G.E.

Stefano Demontis



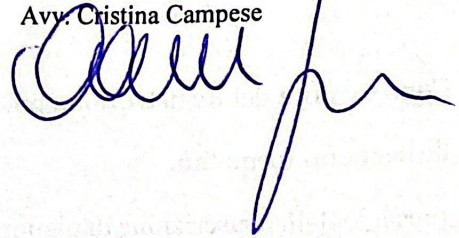
**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI ATTI E PROVVEDIMENTI  
TRATTI DAL FASCICOLO INFORMATICO**

La sottoscritta **AVV. CRISTINA CAMPESE**, con studio in **Alessandria**, via Trotti 110, C.F. **CMPCST68C65A182J**, Professionista Delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *bis*, D.L. n. 179/2012 (convertito con L. n. 221/2012) e del D.L. n. 90/2014, convertito con la legge 11 agosto 2014 n.114,

**ATTESTA**

che la suesata copia cartacea del **DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL LOTTO DUE IN DATA 03.10.2022** è conforme alla copia informatica dello stesso presente nel fascicolo informatico rubricato al n. 25/2021 RGE del Tribunale di **Alessandria**.  
**Alessandria, lì 9 novembre 2022**

Avv. Cristina Campese

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Cristina Campese', with a long, sweeping flourish extending to the right.



# DICHIARAZIONE

Io sottoscritto avv. Carlo Conforti, notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, residente in Alessandria con studio alla via Urbano Rattazzi numero 8,

dichiaro

che con mio atto in data odierna:

-- ALBERTO RICCI, nato ad Alessandria il 29 maggio 1967, codice fiscale RCC LRT 67E29 A182Q;

ha venduto a

-- ERMIRA TOPLICA, nata a Pristina (Kosovo) il 25 agosto 1992, in possesso del Permesso di Soggiorno numero I10734831 di durata illimitata rilasciato dalla Questura di Alessandria il 17 dicembre 2015, quale Amministratrice Unica e legale rappresentante della società "S.E. COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Alessandria allo Spalto Marengo numero 98, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Alessandria-Asti, codice fiscale e partita IVA 02683000067, numero REA AL-304933;

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Alessandria, e precisamente:

## **A) alla via San Giacomo della Vittoria numero 16:**

-- unità immobiliare ad uso abitativo al primo e secondo piano (rispettivamente terzo e quarto piano fuori terra), di complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, con annesso un locale cantina al piano interrato;

-- unità immobiliare ad uso negozio e sgombero disposta su due piani (al piano terreno e al primo piano);

**in unico corpo, confinante** con via San Giacomo della Vittoria, con le particelle 5561, 5562, 5578 e 5581 (foglio 268);

## **B) alla via Emilio Faà di Bruno numero 12:**

- locale ad uso magazzino al piano terreno (primo fuori terra),

**confinante** con vano scala, con cortile e con la via San Giacomo della Vittoria.

Detti immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati, in ditta alla parte alienante, con i seguenti dati:


-- foglio 268, particella 5097, subalterno 2, zona censuaria 1, via San Giacomo della Vittoria n. 16, piano S1-2-3, categoria A/4, classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale: 154 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 153 mq., rendita catastale euro 315,56;

-- foglio 268, particella 5097, subalterno 1, zona censuaria 1, via San Giacomo della Vittoria n. 16, piano T-1, categoria C/1, classe 8, consistenza metri quadri 135, superficie catastale totale: 164 mq., rendita catastale euro 3.256,00;

-- foglio 268, particella 5580, subalterno 3, zona censuaria 1, via Emilio Faà di Bruno n. 12, piano T, categoria C/2, classe 6; consistenza metri quadri 50, superficie catastale



euro 64 mq., rendita catastale euro 108,46.  
Alessandria, 22 maggio 2023

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular official stamp. The stamp is slightly faded and contains illegible text and a central emblem, likely representing a public authority or notary office.