TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ALESSANDRIA

"Liquidazione giudiziale n. 49/2025"

Giudice Delegato Dott. Michele Delli Paoli

Curatore: Dott.ssa Gerarda TESSITORE

***

AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCI

III ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Gerarda Tessitore, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 49/2025 R.F. Trib. di Alessandria, in esecuzione del programma di liquidazione parziale ex art. 213 CCI approvato con provvedimento del Giudice Delegato in data 23 aprile 2026;

Visto l'art. 216 CCI,

AVVISA

che, a decorrere dal giorno 19 Gennaio 2027 (con inizio alle ore 12:00) e fino al giorno 21 Gennaio 2027 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it del seguente

LOTTO UNICO

Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sito in Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) in prossimità della SS211 in direzione Tortona.

i. Beni immobili

- Corpo A-

Impianto fonti rinnovabili Categoria: Opifici [D1]

Sez. Urb. POZ, foglio 12, particella 135, indirizzo Via Tortona snc, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita € 26.403,20

- Corpo B-

Categoria: Terreno agricolo

Pozzolo Formigaro foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 3,84.

- Corpo C-

Categoria: Terreno agricolo

Pozzolo Formigaro foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.225

mq, reddito dominicale: € 21,65, reddito agrario: €21,65

ii. Beni mobili e attrezzature

- Container ad uso servizi igienici
- Tramoggia di carico "Serri"
- Gruppo antincendio "Idrofoglia"
- Soffianti "Mapro"
- Gruppo refrigerante "GRA 50/z"
- Serbatoio gasolio "Dado tank 300 l"
- Separatore digestato "Cri-man"
- Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW
- Trasformatore MT/BT "TesarTRV1250"

iii. Rimanenze

triticale/orzo stoccato presso l'impianto, per un quantitativo stimato in tonnellate 1.700 e un valore stimato in Euro 51.000,00, come da verbale di sopralluogo e integrazione peritale del 12/02/2026.

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un impianto di digestione anaerobica in grado di produrre biogas a partire da sottoprodotti dell'allevamento e della coltivazione, al fine di ricavarne energia elettrica e termica dalla sua combustione tramite un motore cogenerativo. L'impianto, originariamente autorizzato al trattamento dei reflui zootecnici prodotti dalla vicina azienda agricola e di matrici organiche di origine vegetale prodotte da aziende terze, è stato autorizzato con determinazione prot. 20120026038 del 06/03/2012, codice DET.D dap 1-119-2012, e ha subito nel corso degli anni alcune modifiche non sostanziali, principalmente relative a variazioni del piano di alimentazione, cui sono seguite specifiche determinazioni dirigenziali o prese d'atto, come meglio elencate relativamente ai titoli autorizzativi indicati in perizia e nell'*addendum*.

Il biogas prodotto dalla digestione anaerobica alimenta un motore di cogenerazione,

con produzione di energia elettrica da parte di un generatore e di energia termica recuperata dai circuiti di raffreddamento del motore stesso. Tale motore ha una potenza, a pieno carico, di circa 999 kW elettrici. L'energia elettrica prodotta, al netto degli autoconsumi, viene immessa nella rete pubblica tramite specifica cabina elettrica, in prossimità del terreno di cui al fg12 mappale 149.

L'impianto è composto dai seguenti manufatti progettuali:

- Numero tre trincee adibite allo stoccaggio degli insilati, oltre a una più piccola destinata allo stoccaggio delle sole buccette di pomodoro. Tali trincee risultano autorizzate per un volume complessivo

utile di 13.545 mc per una superficie di 3.150 mq, oltre a quella per le buccette, di volume pari a 2.580 mc e superficie pari a 600 mq. Quest'ultima risulta essere stata realizzata con dimensioni difformi rispetto agli elaborati grafici di cui alla presa d'atto protocollo 26675 del 12.03.2013, per modifiche non sostanziali consistenti nella ricollocazione della tramoggia di carico, nello spostamento delle trincee orizzontali e nella traslazione di un digestore.

In adiacenza risulta altresì presente un'ulteriore piccola trincea, per la quale non risulta alcun titolo autorizzativo.

- Una vasca per il contenimento dei liquami di volume complessivo pari a 105 mc.
- Due digestori con volume utile pari a 3000 mc alimentati da due tramogge di carico.
- Una vasca per lo stoccaggio del digestato divisa in due settori di volume utile complessivo pari a 9.405 mc.
- Un gasometro con volume utile pari a 130 mc.
- Un piccolo fabbricato adibito in parte a locale quadri elettrici, in parte a deposito e in parte a locale tecnico per la caldaia di backup atta a mantenere la temperatura di esercizio del processo di digestione anaerobica in caso di fermo dell'impianto.
- Alcune vasche più piccole destinate al ricircolo, alla separazione o al precarico.
- Una vasca antincendio e il relativo locale pompe.

Inoltre, l'impianto presenta macchinari/attrezzature mobili principali, già elencati in precedenza, quali:

- Container ad uso servizi igienici
- Tramoggia di carico "Serri"
- Gruppo antincendio "Idrofoglia"
- Soffianti "Mapro"
- Gruppo refrigerante "GRA 50/z"
- Serbatoio gasolio "Dado tank 300 l"
- Separatore digestato "Cri-man"
- Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW
- Trasformatore MT/BT "TesarTRV1250"

Il perito stimatore riferisce che l'accesso all'impianto avviene tramite una strada vicinale attualmente a servizio del vicino cantiere per la realizzazione della linea ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico e attraversando un terreno di terzi (mappale 162).

Si precisa, tuttavia, che l'originario accesso avveniva attraverso la confinante azienda agricola e che nell'atto di provenienza viene genericamente indicato che "le unità immobiliari vengono compravendute a corpo e non a misura ...omissis... con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, passi ed accessi quali e quanti sin qui praticati, accessioni, dipendenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, legali e volontarie". L'Autorizzazione prot. n. 115286 del 28.09.2011 prevedeva infatti l'accesso all'impianto dalla confinante azienda agricola, accesso ubicato in SP 211 della Lomellina al km 2.92 lato destro, che deve

quindi ritenersi l'accesso ufficiale all'impianto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Pozzolo Formigaro:

- Sez. Urb. POZ, foglio 12, particella 135, indirizzo Via Tortona snc, piano T, Comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita catastale € 26.403,20

Catasto Terreni Comune di Pozzolo Formigaro:

- Terreno censito al foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 3,84
- Terreno censito al foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.225 mq, reddito dominicale: € 21,65, reddito agrario: € 21,65;

CONFORMITÀ CATASTALE

L'esperto stimatore incaricato della stima rileva che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in fase di sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti, in particolare in relazione al fabbricato destinato a ufficio/locali tecnici. Si segnala infatti che nella planimetria catastale non risulta rappresentato l'ufficio e non sono indicate la tramezza in cartongesso a separazione del locale tecnico-locale quadri elettrici e le finestre sul perimetro del fabbricato. Per quanto riguarda gli altri manufatti facenti parte del complesso, quali silos a trincea, digestori e vasche di stoccaggio, si precisa che, in fase di sopralluogo, vista l'estensione e la tipologia degli impianti stessi, lo stimatore ha verificato la presenza e la posizione indicativa degli stessi, senza poterne verificare con precisione le dimensioni. Si segnala la presenza di un piccolo box prefabbricato ad uso spogliatoio con servizio igienico in adiacenza al fabbricato adibito a ufficio e locali tecnici; tale manufatto, non risultando autorizzato, dovrà essere rimosso/regolarizzato. Infine, si segnala che non risulta indicato nella planimetria catastale un silos orizzontale di più ridotte dimensioni realizzato in adiacenza agli altri quattro.

Il perito stimatore ritiene che tali difformità siano regolarizzabili mediante pratica DOCFA e TM. Le spese tecniche e i diritti catastali sono preventivati in € 2.500,00. Il perito dichiara pertanto la non conformità catastale.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

In ordine alle condizioni di manutenzione, l'esperto riferisce carenze dell'impianto che ne pregiudicano la funzionalità globale; in particolare, lo stato del tutto mediocre e insufficiente dei silos digestori e dell'area in generale; inoltre, le attrezzature necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Tale situazione è stata considerata nella valutazione di stima.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il perito ha dichiarato di aver riscontrato le seguenti irregolarità: in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto agli elaborati progettuali, in particolare in relazione al fabbricato destinato a ufficio/locali tecnici. Si segnala infatti che nel locale quadri elettrici è stato realizzato un piccolo ufficio tramite la realizzazione di una tramezza in cartongesso, oltre a essere state realizzate alcune finestre sul perimetro del fabbricato. Per quanto riguarda gli altri manufatti facenti parte del complesso, quali silos a trincea, digestori e vasche di stoccaggio, si precisa che, in fase di sopralluogo, vista l'estensione e la tipologia degli impianti stessi, si è verificata la presenza e la posizione indicativa degli stessi, senza poterne verificare con precisione le dimensioni. Si segnala la presenza di un piccolo box prefabbricato ad uso spogliatoio con servizio igienico in adiacenza al fabbricato adibito a ufficio e locali tecnici, che non risulta autorizzato e dovrà essere rimosso. Infine, si segnala la presenza di un piccolo silos orizzontale realizzato in adiacenza agli altri, non previsto negli elaborati originari, che dovrà essere demolito, e la realizzazione di un locale tecnico a servizio delle pompe antincendio in prossimità della relativa vasca, che dovrà essere regolarizzato.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante rimozione/demolizione del silo non autorizzato, rimozione del box prefabbricato e regolarizzazione del locale tecnico antincendio- ottenimento

presa d'atto / nuova determinazione dirigenziale.

Le opere da eseguire, a tal uopo, sono le seguenti: *ripristino dei luoghi come da autorizzazione, rimozione/demolizione del silo non autorizzato, rimozione del box prefabbricato e regolarizzazione locale tecnico antincendio o ottenimento nuova determinazione dirigenziale per regolarizzare stato dei luoghi.*

Il perito stimatore riferisce che il valore della regolarizzazione è ricompreso nel valore di stima dell'impianto.

Per quanto sopra, l'esperto non dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA

In ordine, invece, alla conformità urbanistica, il perito stimatore ha dichiarato la conformità urbanistica.

STATO D'OCCUPAZIONE

Il lotto risulta libero.

PROVENIENZA

La società esecutata ha acquistato sia la piena proprietà sull'area in cui la stessa ha eretto ed edificato l'impianto descritto (Corpo A) sia la piena proprietà del terreno (Corpo B) mediante rogito per Notaio dott. Gianluigi Balio del 23.12.2015 rep. N. 128103/23272 registrato ad Alessandria l'8.1.2016 al n. 116 serie 1 T e trascritto a Novi Ligure l'11.01.2016 ai n.ri 56/41.

La società esecutata ha acquistato la piena proprietà del terreno (Corpo C) mediante rogito per Notaio

Giuseppe Chiantera di Reggio nell'Emilia in data 16/05/2017, rep. 16983/10739, registrato a Reggio Emilia il 25/05/2017 al n. 7179 serie 1T e trascritto a Novi Ligure il 25/05/2017 ai nn. 2208/1660.
Il notaio certifica la continuità delle trascrizioni ventennale.

VINCOLI E SERVITÙ

Sussistono i seguenti vincoli e servitù.

1. VINCOLO di INEDIFICABILITÀ a favore del Comune di POZZOLO FORMIGARO, avente ad oggetto l'impossibilità di considerare ulteriormente edificabile la superficie di terreno vincolata di cui alla scrittura autenticata dal Notaio Andrea Parodi, già alla residenza di Alessandria, in data 15 luglio 1980, rep.n.132903/4112, trascritto a Novi Ligure il 26 luglio 1980 ai nri.2676/2231;
2. VINCOLO di INEDIFICABILITÀ in estensione a quello prima indicato, a favore del Comune di POZZOLO FORMIGARO, avente ad oggetto l'impossibilità di considerare ulteriormente edificabile la superficie di terreno vincolata di cui alla scrittura autenticata dal Notaio Gianfranco Busso, già alla residenza di Alessandria, in data 24 aprile 1981 rep.n.77025, trascritto a Novi Ligure il 12 maggio 1981 ai nri. 1812/1509;
3. VINCOLI di DESTINAZIONE a servizio dell'attività agricola e di volumetria, a favore del Comune di POZZOLO FORMIGARO, di cui all'atto a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 11 novembre 2004 rep.n.114440/13021, registrato ad Alessandria il 15 novembre 2004 al n.101215 serie 1, trascritti a Novi Ligure il 9 dicembre 2004 ai nri.6173/4216 ed ai nri.6174/4217; detti vincoli risultano annotati a Novi Ligure in data 16 aprile 2024 ai nri.1670/108 ed ai nri.1671/109 di cancellazione parziale, su altri terreni non oggetto di detto certificato, in forza di atto a rogito Notaio Eugenio Stanislao Esposito di Tortona in data 5 aprile 2024 rep.n.5786/3385;
4. SERVITÙ di ELETTRODOTTO a favore di (omissis), con sede a Roma, codice fiscale (omissis), costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 21 dicembre 2006 rep.n.51543/16660, trascritta a Novi Ligure il 16 gennaio 2007 ai nri.263/185;
5. SERVITÙ di ELETTRODOTTO e di PASSAGGIO a favore delle suddette Società "omissis" costituite con scrittura privata autenticata dal predetto Notaio Franco Borghero in data 8 aprile 2013 rep.n.59073/21212, trascritte a Novi Ligure il 16 aprile 2013 ai nri.1385/951 ed ai nri.1386/952.

PRECISAZIONI

Il notaio precisa che:

1. Nel sopra citato atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Balio in data 23 dicembre 2015 rep.n.128103/23272 si è precisato che l'area su cui è stato eretto-edificato-realizzato l'IMPIANTO descritto come Corpo A e il terreno descritto come Corpo B godono di servitù a carico del mappale 148 del Foglio 12 del Comune di Pozzolo Formigaro di insistenza e permanenza

in sottosuolo delle linee elettriche e di passaggio in soprasuolo per le necessarie ispezioni e/o manutenzioni, nonché di identiche servitù a carico del mappale 100 del Foglio 12 del Comune di Pozzolo Formigaro; servitù da esercitarsi a minor danno del fondo servente, secondo i tracciati evidenziati in colore rosso e blu nell'estratto di mappa che risulta allegato al predetto atto sotto la lettera "B"; dette SERVITÙ indicate NON RISULTANO autonomamente TRASCRITTE.

2. Nel sopra citato atto a rogito Notaio Giuseppe Chiantera in data 16 maggio 2017 rep.n.16983/10739 è stata costituita, ancorché NON RISULTI autonomamente TRASCRITTA, a carico del terreno descritto come Corpo C e a favore del mappale 292 del Foglio 11 del Comune di Pozzolo Formigaro, servitù di passaggio da esercitarsi con ogni mezzo pedonale e carraio su una striscia di terreno larga metri 10 e posta in fregio al predetto mappale 292; in detto atto la società "omissis" si è obbligata a realizzare, a propria cura e spese, sul terreno descritto come Corpo C il relativo accesso e si è precisato che tale servitù resterà in essere anche qualora il suddetto mappale 292 dovesse acquisire una destinazione d'uso di-versa da quella agricola.
   Si avvisa, altresì, che, previa richiesta al curatore, la certificazione notarile e tutti gli altri allegati alla perizia saranno a disposizione degli interessati.

Per una più ampia e migliore descrizione del lotto, con particolare riferimento alle irregolarità catastali, edilizie e urbanistiche, nonché ai vincoli riscontrati, si rimanda espressamente alla perizia di stima e addendum redatto dal perito, Ing. Marco Biglieri, e alla relazione notarile nell'ambito della Liquidazione giudiziale n. 49/2025 Trib. di Alessandria, come sopra, e allegati al presente avviso di vendita, con la precisazione che sarà onere della parte offerente verificare, a sua cura, preventivamente gli immobili sotto ogni profilo.

- PREZZO BASE: € 405.843,75
- OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 304.382,81
- CAUZIONE: *almeno il 10% del prezzo offerto*
- SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
  Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetto di vendita saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
- E' altresì a carico dell'aggiudicatario la commissione del 2% del prezzo di aggiudicazione da versare al commissionario Gruppo Edicom spa (nei modi e nei termini sotto descritti)

Il LOTTO UNICO è analiticamente descritto nella perizia e nell'*addendum* redatti dall'Ing. Marco

Biglieri, allegati al fascicolo d'ufficio e come da relazione notarile del notaio Rosalba Didonna, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente e a cui si fa espresso rinvio (da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del lotto, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al lotto medesimo.

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 non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nell'*addendum*, 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 e all'*addendum*. 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 stipula dell'atto notarile.

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'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Premesso che le attività di vendita e di pubblicità sono state commissionate al GRUPPO EDICOM SPA,

il curatore

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni e i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;

3) Che, se l'offerente è una persona giuridica, dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione, indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti. Per le persone giuridiche è necessario allegare la visura camerale e/o il certificato camerale dell'impresa, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;

4) Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere presentata dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare, che dovrà essere inviato alla pec commissionario.edicom@pec.it;

5) Che, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà provvedere a indicare alla Procedura, prima del trasferimento del lotto, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il lotto; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima del rogito, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

6) Che, se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo alla Procedura, prima del trasferimento del lotto, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il lotto. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;

7) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa, prima della registrazione, all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it;

8) Che, in caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale sia del delegato che del delegante, da allegare inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

9) Che, in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica della visura camerale in corso di validità della società delegante, inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

10) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

11) Che, in ogni caso, non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

12) Che, all'esito della gara telematica, il Commissionario comunicherà, sulla pec/mail della Procedura, la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione e assicurare il miglior realizzo alla Procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti, fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta, per un prezzo maggiore, effettuata con le medesime modalità;

15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa. Si precisa che, in ogni caso, la presentazione dell'offerta potrà essere autorizzata solo a seguito della verifica dell'avvenuto accredito della cauzione, effettuato secondo le modalità sopra indicate. Pertanto, qualora l'utente provveda al versamento della cauzione mediante bonifico istantaneo in prossimità del termine ultimo indicato nella scheda di gara, l'abilitazione alla formalizzazione dell'offerta/partecipazione potrà essere rilasciata a seguito dell'aggiornamento automatico del sistema di rendicontazione degli accrediti bancari (ossia l'allineamento del sistema informatico con le risultanze trasmesse dall'istituto di pagamento).Tale aggiornamento, che potrebbe avvenire anche in un momento successivo rispetto all'orario limite, non incide in alcun modo sulla regolare presentazione dell'offerta né pregiudica la posizione di altri eventuali partecipanti già abilitati, atteso che ciò che rileva, ai fini dell'ammissione, è esclusivamente l'avvenuto accredito della cauzione entro il termine prescritto.

Il bonifico dovrà sempre contenere nella causale: LG 49-2025 Lotto unico Tribunale di Alessandria e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere, entro i termini indicati per l'accredito, all'inserimento, negli appositi campi, dei dati richiesti riguardanti il bonifico effettuato, pena

l'esclusione dalla partecipazione alla gara;

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara;

2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail info@doauction.com, specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) Che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione, pari a: 2% oltre IVA per l'attività svolta;

20) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato dal curatore;

21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il corrispettivo per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o, se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: GRUPPO EDICOM SPA-IBAN IT16D0326804607052737800861, entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

22) Che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la Procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) Che qualora la sottoscritta, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario

provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) Che il lotto potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, attraverso l'apposito form, o contattando il Commissionario ai recapiti riportati nella scheda di vendita. La richiesta di visita dovrà essere formulata in un termine congruo rispetto alla chiusura dell'asta, affinché si possa organizzare il sopralluogo con il soggetto interessato;

25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail/pec, agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

27) Che il lotto è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nell'*addendum* redatti dallo stimatore e come da relazione notarile, pubblicati sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

28) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento o riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

31) Che, relativamente a ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza, si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

32) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;

33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di dichiarazione della Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo

dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;

34) La presente vendita è soggetta a imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Professionista, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

36) Gli organi della Procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

37) Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero dei singoli beni posti in vendita, così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura;

38) Che il Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolto nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

39) Che copia del presente avviso sarà pubblicata all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490, primo comma, c.p.c.;

40) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

41) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario, oltre che mediante apposite campagne Facebook.

Alessandria,

Dott.ssa Gerarda Tessitore