

## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA BANDO DI VENDITA

## DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Carlo Ponassi, Professionista Delegato alla vendita con ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Alessandria in data 23/04/2025;

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.E n. 98/2024;

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

FISSA

## LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

**Lotto Unico****In Comune di Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona****Descrizione Immobile**

Trattasi di impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sito in area agricola del Comune di Pozzolo Formigaro in prossimità della SS211 in direzione Tortona.

Più precisamente, l'immobile oggetto della presente esecuzione è 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 in posizione adiacente ad azienda agricola di altra proprietà. L'impianto, originariamente autorizzato al trattamento dei reflui zootecnici prodotti dalla vicina azienda agricola e da matrici organiche di origine vegetale prodotte da aziende terze, è stato autorizzato con determinazione prot. 20120026038 del 06/03/2012 codice DET. Ddap1-119-2012 e ha subito nel corso degli anni alcune modifiche non sostanziali principalmente relative a variazioni del piano di alimentazione a cui sono seguite specifiche determinazioni dirigenziali o prese d'atto come meglio elencate relativamente ai titoli autorizzativi.

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 fg 12 mappale 149.

L'impianto è composto dai seguenti manufatti:

- Numero tre trincee adibite allo stoccaggio degli insilati oltre ad una più piccola destinata allo stoccaggio delle sole buccette di pomodoro. Tali trincee risultano autorizzate per un volume complessivo utile di 13545 mc per una superficie di 3150 mq oltre a quella per le buccette di volume pari a 2580 mc e superficie pari a 600 mq. Quest'ultima risulta essere stata realizzata con dimensioni difformi agli elaborati grafici di cui alla presa d'atto protocollo 26675 del 12.03.2013 per modifiche non sostanziali consistenti in ricollocazione tramoggia di carico, spostamento trincee orizzontali e traslazione di un digestore.

In adiacenza risulta altresì presente un'ulteriore piccola trincea di cui lo scrivente non ha rintracciato 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 9405 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
- Un piccolo box prefabbricato a spogliatoio (da rimuovere)
- Una vasca antincendio e il relativo locale pompe (da regolarizzare)
- Alcuni macchinari tra cui il cogeneratore e la torcia di sicurezza

L'impianto oltre ad essere autorizzato dalla Provincia di Alessandria risulta anche in possesso di Segnalazione Certificata di Agibilità n. 06/17 prot. 3455 del 02/05/2017.

Si segnala che l'attuale accesso all'impianto avviene tramite la strada vicinale attualmente a servizio del vicino cantiere per la realizzazione della linea ferroviaria Milano – Genova Terzo valico e che per accedere all'impianto al map. 135 è necessario attraversare il mappale 162 di proprietà di altra ditta come meglio rilevabile dall'estratto di mappa catastale allegato.

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.

**Stato di occupazione:** occupato dal debitore

**Dati catastali:**

- Sez. Urb. POZ, foglio 12, particella 135, indirizzo Via Tortona snc, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita € 26.403,20
- Terreno censito al foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.225 mq, reddito dominicale: € 21,65, reddito agrario: € 21,65;
- Terreno censito al foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 3,84,

**Conformità Catastatale:** il perito della procedura ha dichiarato che sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti in particolare in relazione al fabbricato destinato ad 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 parti 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; tale manufatto, non risultando autorizzato dovrà essere rimosso. Infine, si segnala che non risulta indicato nella planimetria catastale un silos orizzontale di più ridotte dimensioni realizzato in adiacenza agli altri quattro.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e TM

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Il perito, quindi, non ha dichiarato la conformità catastale

**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 ad 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 parti 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.

Regolarizzabili mediante: demolizione silo non autorizzato, rimozione box prefabbricato e regolarizzazione locale tecnico antincendio - ottenimento presa d'atto o nuova determinazione dirigenziale

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dei luoghi come da autorizzazione, demolizione silo non autorizzato, rimozione box prefabbricato e regolarizzazione locale tecnico antincendio o ottenimento nuova determinazione dirigenziale per regolarizzazione stato dei luoghi

Note: il valore della regolarizzazione sarà ricompreso nel valore di stima dell'impianto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica: il perito della procedura ha dichiarato che la conformità urbanistica.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi al Terreno Fg. 11 map. 291

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*

CUSTODE: avv. Carlo Ponassi, con studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3, tel. 0143/2773, email carlo.ponassi@pdavvocati.com.

**PREZZO BASE di € 895.000,00, valore di stima € 895.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 671.250,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24/09/2025 ore 15:30**, che si terrà presso lo studio del Professionista Delegato in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 5.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: ASTALEGALE.NET.

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ), da compilare seguendo le relative istruzioni;

2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo mail pec: ;

6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo Comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (coordinate IBAN: **IT 24 C 03332 48420 000001514592, intestato Es. Imm. Adv. Carlo Ponassi Es. Imm. 98/2024**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara — il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

10) 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 partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; 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 partecipante;

11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;

12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;

13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:

- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

\* i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

\* ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

\* 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;

\* gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di dieci minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo; la gara terminerà quanto dall'ultimo rilancio siano decorsi dieci minuti senza ulteriori rilanci;

• la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);

• qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

• una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

• le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

• il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione 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 termine sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che 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 con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

20) 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 suo all'Ufficio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc

21) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

22) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

23) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24) 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.;

25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: 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 con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il professionista delegato o sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [idealista.it](http://idealista.it) - [casa.it](http://casa.it).

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del Professionista delegato, avv. Carlo Ponassi con studio in Novi Ligure, Via Pietro Isola n. 3, ed al seguente numero di telefonico 0143/2773.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti



al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.



Novi Ligure, lì 09/05/2025

Avv. Carlo Ponassi

