



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Liquidazione Giudiziale N. 41/2023

Giudice Delegato: *Dott. Michele Delli Paoli*

Curatore: *Dott. Daniele Lippi*

3° AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

Il sottoscritto Dott. Daniele Lippi con studio in Genova (GE), Via Mylius 7/2, telefono 010.588182, mail: d.lippi@m7associati.com, Pec daniele.lippi@pec.it, procedura L.G. N° 41 dell'anno 2023 nominato curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno _22 luglio 2025_ (con inizio alle ore 12:00) al giorno _24 luglio 2023_ (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 dei seguenti lotti:

➤ **LOTTO 6:**

Bene n. 1: Piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Alessandria (AL), frazione Casalbagliano, Via Filippo Tommaso Marinetti, civico n. 85, posto al piano secondo. L'appartamento consta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere con cabina armadi, un servizio igienico e balcone. Tramite botola sul soffitto, raggiungibile con una scala mobile, si accede alla porzione di sottotetto di proprietà, che occupa tutto il perimetro dell'alloggio, il quale ha un'altezza all'imposta pari a 1,15 m, e al colmo 2,80 m;

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 87, Part. 838, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Superficie totale 97 mq, Totale escluse aree scoperte 92 mq, Rendita Catastale €426,08;

Confini:

Vano scala condominiale, vuoto su cortile, altra unità sub 7 stessi foglio e mappale.

Bene n. 2: Piena proprietà del box sito al piano interrato del medesimo fabbricato ed accessibile tramite rampa e corridoio di manovra comune dal quale si può accedere al vano scala condominiale: tale box è dotato di portone basculante manuale;

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 87, Part. 838, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale €23,96;

Confini:

Corridoio di manovra condominiale sub 9, terrapieno, altre unità immobiliari sub 15 e 17 stessi foglio e mappale;

Stato di occupazione Bene n. 1 e 2:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, l'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione valido dal 01/05/2023 al 30/04/2024 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 18/05/2023 al n. 2602 – serie 3T, canone €6.000,00 annui. Si evidenzia che sul contratto risulta che tutte le spese condominiali sono in capo al conduttore. Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

- ❖ **PREZZO BASE:** euro 55.593,84
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** euro 41.695,38
- ❖ **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** 1.000,00

- **LOTTO 7:** Piena proprietà del terreno edificabile sito nel comune di Alessandria (AL), frazione Casalbagliano, Via Filippo Tommaso Marinetti SNC;

Dati catastali:

Il bene risulta identificato al catasto terreni del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 87, Part. 941, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 630 mq, reddito dominicale €6,67, reddito agrario €5,37;

Confini:

Confina ad ovest con Via Marinetti, a nord e a est con altri fabbricati condominiali e a sud con il viale di accesso del Condominio Villaggio Arcobaleno;

Stato di occupazione:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, il bene risulta libero.

- ❖ **PREZZO BASE:** euro 12.048,75
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** euro 9.036,56
- ❖ **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** 1.000,00

- **LOTTO 8:**

Bene n. 1: Piena proprietà della cantina sita in Alessandria (AL), Corso Acqui n. 61, piano S1, accessibile tramite scala comune raggiungibile dal cortile retrostante il fabbricato. La cantina si presenta con pavimento in terra battuta e porta realizzata in assi di legno; i muri e il soffitto sono in mattoni pieni privi di intonaco ed è presente una apertura del tipo “bocca di lupo”;

Dati catastali:

Il bene risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 115, Part. 357, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Superficie catastale 11 mq, Rendita Catastale €7,44;

Confini:

Corridoio comune, terrapieno verso strada, altre unità sub 35 e 23 stessi foglio e mappale;

Stato di occupazione Bene n. 1:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, la cantina non risulta concessa in locazione: è presente materiale di provenienza sconosciuta;

Bene n. 2: Piena proprietà della cantina sita in Alessandria (AL), Corso Acqui n. 61, piano S1, non è stato possibile per il perito visionare la suddetta cantina. Lo stimatore riferisce che è dotata di porta in ferro con serratura;

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 115, Part. 357, Subalterno 23, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 32 mq, Rendita Catastale €23,24;

Confini:

Corridoio comune, terrapieno su tre lati, altra unità sub 19 stessi foglio e mappale;

Stato di occupazione Bene n. 2:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, la cantina non risulta concessa in locazione: è attualmente occupata senza titolo dal soprastante negozio al piano terreno;

- ❖ **PREZZO BASE:** euro 2.211,33
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** euro 1.658,50
- ❖ **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** 500,00

- **LOTTO 9:** Piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Castelnuovo Scrivia (AL), Via Dante Alighieri, civico n. 74, posto al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra. L'appartamento consta di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, oltre a cantina al piano interrato;

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 55, Part. 3277, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 Vani, Superficie totale 65 mq, Totale escluse aree scoperte 65 mq, Rendita Catastale € 299,55;

Confini alloggio:

Vano scala comune, vuoto su vicolo privato, vuoto su Via Dante, mappale 3276 stesso Foglio 55;

Confini cantina:

Corridoio comune, Mappale 3276 stesso foglio 55, terrapieno;

Stato di occupazione:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, l'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione valido dal 1/03/2021 al 28/02/2025 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 08/05/2021 al n. 2432 – serie 3T, canone €3.600,00 annui oltre a €240,00 annui per spese condominiali. Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli

immobili.

- ❖ **PREZZO BASE:** euro 27.066,66
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** euro 20.299,99
- ❖ **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** 1.000,00

➤ **LOTTO 11:**

Bene n. 1: Piena proprietà dei locali commerciali siti in Castelnuovo Scrivia (AL), Via Dante Alighieri, civico n. 78, piano terra. I locali presentano due vetrine su Via Dante oltre a finestre sul vicolo privato, hanno accesso dalla strada pubblica mediante la vetrina al civico 78 oltre all'accesso dal cortile comune posto sul retro del fabbricato e si compongono di due vani commerciali, corridoio, due servizi igienici, due vani ad uso retro e cantina al piano interrato;

Dati catastali:

Il bene risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 55, Part. 3277, Subalterno 1, graffato a particella 3276 sub 12, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 64 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita Catastale €875,91;

Confini:

Via Dante, vicolo privato, cortile comune;

Stato di occupazione Bene n. 1:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, i locali risultano liberi;

Bene n. 2: Piena proprietà del posto auto scoperto sito in Castelnuovo Scrivia (AL), Via Dante Alighieri, civico n. 78, piano terra. Posto auto scoperto nel cortile comune accessibile dal vicolo privato tramite passo carraio, in aderenza al muro di facciata comune confinante con i locali commerciali di cui al Bene n. 1;

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del predetto comune con i seguenti dati identificativi: Foglio 55, Part. 3276, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Superficie catastale 10 mq, Rendita Catastale €18,08;

Confini:

Cortile comune ai due lati, vicolo privato, sub. 12 stesso mappale;

Stato di occupazione Bene n. 2:

Come riportato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, il posto auto risulta libero.

- ❖ **PREZZO BASE:** euro 46.745,44
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** euro 35.059,08
- ❖ **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** 1.000,00

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 ed 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 richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; 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 della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non 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;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 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 ed 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 stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail al seguente indirizzo info@doauction.com;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari ad almeno il 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;**
Il bonifico dovrà contenere nella causale: LG 41/2023 Lotto_____ (indicare numero del lotto) 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 all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla 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 di 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 incamerante 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: 3% oltre iva per l'attività svolta **con un minimo di Euro 300,00 oltre iva.**
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** (indicare se quello della procedura o quello di intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine 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 menu "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 la possibilità al 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 il sottoscritto 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 bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 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 bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata 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, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 31) Che relativamente ad 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 Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura di un Notaio individuato dall'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 ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, 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 od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 38) 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.
- 39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Genova, lì _____ 2025

Il Curatore
Dott. Daniele Lippi