

BCMZ

TAX LEGAL FINANCE ADVISORY

SINCE 1932



AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077
Biella - Via Losana n. 13 (13900) tel. 015.8493675
Vercelli - Via Gioberti n. 62 (13100) tel. 0161.1896180
Milano - Piazza San Marco n. 1 (20121) Tel. 02 84922628

E- mail: legale@bcmz.it - yendite@bcmz.it - concorsuale@bcmz.it
Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteone.it

TRIBUNALE DI VERCELLI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2025 R.G.

AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Domenico Monteleone, con studio in Vercelli, Via Gioberti n.c. 62, curatore nella Liquidazione Giudiziale N. 17/2025 giusta nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Gentili in data 11 giugno 2026;
visto l'art. 216 comma 2 C.C.I.I.;

PREMESSO

- che per il Lotto 15 (in perizia Lotto 1) è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata per il prezzo di Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) relativamente ai beni immobili dopo descritti;
- che per il Lotto 16 (in perizia Lotto 2) è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata per il prezzo di Euro 110.000,00 (centodiecimila/00) relativamente ai beni immobili dopo descritti;
- che per il Lotto 17 (in perizia Lotto 3) è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata per il prezzo di Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00) relativamente ai beni immobili dopo descritti;
- che per il Lotto 18 (in perizia Lotto 5) è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata per il prezzo di Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00) relativamente ai beni immobili dopo descritti;

TANTO PREMESSO

AVVISA

che il **giorno 28 luglio 2026 alle ore 9.30** in Vercelli, alla Via' Gioberti n.c. 62 presso il proprio studio, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili:

NEL COMUNE di ALESSANDRIA (AL)

- in Via Cesare Battisti n.c. 15-

-per la piena proprietà -

LOTTO 15

(in perizia Lotto 1)

-al piano terreno: alloggio costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, veranda oltre corte esclusiva;

---confinante con a est con Via Gandolfi, a sud con vano scala comune, a ovest con sub. 9 e a nord con Via della Moisa;

-al piano interrato: cantina;

---confinante con a est vano comune, a sud sub. 67, a ovest area comune e a nord con sub. 70;

-al piano interrato: box auto;

---confinante con a est con area comune, a sud con sub. 43, a ovest con terrapieno e a nord con sub. 45.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

-Foglio 120 particella 1244 sub 8 graffato al sub. 91, Via Roberto Gandolfi n.c. 1 interno 2, piano T, cat. A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 77, escluse aree scoperte mq. 68, R.C. Euro 325,37;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 44, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno B14, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C. Euro 42,61;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 68, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno C02, piano S1, cat.

C/2, classe 1, mq. 6, superficie catastale totale mq. 7, R.C. Euro 5,58.

LOTTO 16

(in perizia Lotto 2)

-al piano terreno: alloggio costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, veranda oltre corte esclusiva;

---confinante con a est con sub. 8 e parti comuni, a sud e ovest con sub. 2 e a nord con Via della Moisa;

-al piano interrato: cantina;

---confinante con a est corridoio comune, a sud sub. 71, a ovest area comune e a nord con sub 1 e sub. 67;

-al piano interrato: box auto;

---confinante con a est con area comune, a sud con sub. 65, a ovest con terrapieno e a nord con sub. 44.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

-Foglio 120 particella 1244 sub 9 graffato al sub. 92, Via Roberto Gandolfi n.c. 1 interno 3, piano T, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 114, escluse aree scoperte mq. 103, R.C. Euro 596,51;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 43, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno B13, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 19, superficie catastale totale mq. 20, R.C. Euro 53,97;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 69, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno C03, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq. 6, superficie catastale totale mq. 7, R.C. Euro 5,58.

LOTTO 17

(in perizia Lotto 3)

-al piano primo: alloggio costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno e veranda;

---confinante con a nord e a est con vuoto su corte, a sud con sub. 10 e vano scale e ad ovest

con sub. 12 e vano scale;

-al piano interrato: cantina;

---confinante con a est corridoio comune, a sud sub. 72, a ovest area comune e a nord con sub. 89;

-al piano interrato: box auto;

---confinante con a est con area comune, a sud con sub. 44, a ovest con terrapieno e a nord con sub. 46.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

-Foglio 120 particella 1244 sub 11, Via Roberto Gandolfi n.c. 1 interno 5, piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 83, escluse aree scoperte mq. 83, R.C. Euro 433,82;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 45, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno B15, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 15, superficie catastale totale mq. 16, R.C. Euro 42,61

- Foglio 120 particella 1244 sub. 71, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno C05, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq. 6, superficie catastale totale mq. 6, R.C. Euro 5,58.

LOTTO 18

(in perizia Lotto 5)

-al piano quarto: alloggio costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e veranda (l'unità immobiliare risulta al momento ancora allo stato grezzo non completata nelle finiture ed impianti);

---confinante con a nord e est con vuoto su corte, a sud con sub. 19 e a ovest con vano scala e sub. 21;

-al piano interrato: cantina;

---confinante con a est corridoio comune, a sud sub. 81, a ovest area comune e a nord con corridoio comune;

-al piano interrato: box auto;

---confinante con a est con area comune, a sud con sub. 46, a ovest con terrapieno e a nord

con vano scala.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

-Foglio 120 particella 1244 sub 20, Via Roberto Gandolfi n.c. 1 interno 14, piano 4, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 83, escluse aree scoperte mq. 83, R.C. Euro 433,82;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 49, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno B19, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C. Euro 45,45;

- Foglio 120 particella 1244 sub. 80, Via Roberto Gandolfi n.c. 1, interno C14, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq. 7, superficie catastale totale mq. 7, R.C. Euro 6,51.

Gli immobili in oggetto sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico saranno posti anche gli oneri fiscali).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in oggetto risultano:

LOTTO 15 (in perizia Lotto 1) - libero;

LOTTO 16 (in perizia Lotto 2) - libero;

LOTTO 17 (in perizia Lotto 3) - libero;

LOTTO 18 (in perizia Lotto 5) - libero.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia di stima del perito Geom. Alberto Scotti del 24 aprile 2016 risulta che la costruzione degli immobili oggetto della presente vendita è stata eseguita in forza ed in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi presentati al Comune di Alessandria:

-permesso di costruire n. 56 del 12.03.2012;

-segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 163990 presentata in data 09.12.2016;

Non risultano varianti o mutamenti di destinazioni d'uso;

In data 15.06.2017 è stata presentata segnalazione certificata d'agibilità.

L'edificio risulta dichiarato in classe A3 prestazione energetica.

A seguito di variazione catastale del 02.11.2016 protocollo AL0135988 il fabbricato è stato accatastato al catasto Fabbricati del Comune di Alessandria e insiste sul foglio 120 mappale 1244 precisando che:

- i subalterni da 1 a 6 costituiscono beni comuni non censibili;
- i subalterni da 7 a 30 costituiscono le abitazioni di tipo civile;
- i subalterni da 31 a 65 costituiscono i box;
- i subalterni da 66 a 89 costituiscono e cantine;
- il subalterno 90 costituisce corte esclusiva del sub. 7;
- il subalterno 91 costituisce corte esclusiva del sub. 8;
- il subalterno 92 costituisce corte esclusiva del sub. 9.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) I prezzi base sono stabiliti in:
LOTTO 15 (in perizia Lotto 1) - Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00);
LOTTO 16 (in perizia Lotto 2) - Euro 110.000,00 (centodiecimila/00);
LOTTO 17 (in perizia Lotto 3) - Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00);
LOTTO 18 (in perizia Lotto 5) - Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00).

- 2) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
LOTTO 15 (in perizia Lotto 1) - Euro 1.300,00 (milletrecento/00);
LOTTO 16 (in perizia Lotto 2) - Euro 2.000,00 (duemila/00);
LOTTO 17 (in perizia Lotto 3) - Euro 1.500,00 (millecinquecento/00);
LOTTO 18 (in perizia Lotto 5) - Euro 1.000,00 (mille/00).

- 3) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 27 luglio 2026 ore 12.00.

- 4) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara: 28 luglio 2026 ore 9.30.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione degli offerenti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda fare offerta, ad eccezione degli offerenti di cui in premessa le cui offerte si intendono accettate, deve presentare o recapitare presso lo studio del curatore Avv. Domenico Monteleone in Vercelli alla via Gioberti n.c. 62 (orario ricevimento lunedì - venerdì ore 9,00 - 12,00) entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, offerta in

busta chiusa in bollo da Euro 16,00, diretta all'Avv. Monteleone Domenico contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione ricevuta di bonifico da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato a "Liquidazione Giudiziale N. 17/2025 Tribunale di Vercelli", alle seguenti coordinate IBAN IT59 D060 8522 3710 0000 1002 342 per una somma pari ad almeno il 10% del prezzo da lui proposto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione Giudiziale N. 17/2025, Lotto, versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Successivamente all'apertura delle buste, si procederà all'aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o l'eventuale gara, nel caso di più offerenti. Nel caso di più offerte valide si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi e termine di pagamento) verranno indicate dal curatore in udienza, viste le offerte pervenute. Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal curatore in caso di gara.

REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'offerta o l'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora

fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale estratta dal registro camerale da non più di un mese precedente dalla presentazione della domanda dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta; depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate in ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini della migliore offerta.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle stesse, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno a cura del Curatore presso lo studio dell'avv. Domenico Monteleone in Vercelli Via Gioberti n.c. 62. Al riguardo, si segnala che gli uffici (tel. 0161.1896180- mail: vendite@bcmz.it), sono aperti dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvo in ogni caso l'accertamento del maggior danno. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro quindici giorni dall'udienza dal curatore in conto spese, salvo conguaglio.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della trascrizione dell'atto notarile, che verrà formalizzato innanzi a Notaio da designarsi a cura della Procedura, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre alle tasse e/o imposte di legge ed oltre alle spese di trasferimento in senso proprio, tutti gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal Curatore.

Si precisa sin d'ora che la vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi, irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei titoli di provenienza.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto curatore e a spese della procedura:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.tribunale.vercelli.it, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 40 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- il presente avviso dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'avv. Domenico Monteleone telefonando al n.ro 0161.1896180 (e-mail vendite@bcmz.it).

Vercelli, 11 giugno 2026

Il Curatore

Avv. Domenico Monteleone