

Tribunale di Vercelli

R.G.V.G.: 3844/2024

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avvocato Christian Greco, Curatore dell'Eredità Giacente di **Domenico Capra**, visti i provvedimenti autorizzativi resi dal Tribunale di Vercelli, ex art. 783 c.p.c., in data 12 gennaio 2026 ed in data 9 marzo 2026,

DISPONE

procedersi alla vendita competitiva, nel proprio Studio di Vercelli – Via Goffredo Mameli n. 3, per il giorno **16 OTTOBRE 2026, alle ore 18,00**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Compendio immobiliare ubicato in Pomaro Monferrato – AL – Via Cavour n. 26, censito come segue:

1. F. 12 part. 231 sub. 1 – cat. C/6;
2. F. 12 part. 231 sub. 2 – cat. C/6;
3. F. 12 part. 231 sub. 3 e part 233 e 234 (graffati) – Cat. A/2.

L'immobile si presenta attualmente libero da persone, occupato da beni mobili (arredi e suppellettili) di proprietà del *de cuius*, oggetto parimenti della presente vendita competitiva, che saranno asportati al momento della loro aggiudicazione.

Si rimanda, per una dettagliata descrizione, alla **perizia di stima** redatta dal Tecnico nominato, Geometra Andrea De Piccoli, parimenti allegata al presente Avviso, dal quale risulta un valore di stima pari ad euro 121.000,00=.

Il prezzo di vendita sarà pari ad **euro 96.800,00=**.

Si precisa ulteriormente che:

- sui fabbricati siti in Pomaro Monferrato (per l'intero) risulta essere stata iscritta, in data 23 giugno 2005, ipoteca volontaria Reg. Generale 3808 – Reg. Particolare 806, a rogito Notaio Giorgio Baralis, a garanzia di un credito di totale euro 273.000,00= (di cui residui, alla data odierna,

euro 134.881,84=). Tale formalità risulta stata rinnovata con atto in data 18 giugno 2025 (Reg. Generale 3083; Reg. Particolare 275). Lo scrivente Curatore si occuperà, anteriormente al trasferimento della proprietà, di ottenere la cancellazione della formalità;

- allo stesso modo, lo scrivente si occuperà – anteriormente al trasferimento della proprietà – della cancellazione delle ulteriori formalità, di grado successivo;
- sempre circa il predetto lotto, è stata evidenziata la preliminare necessità, rispetto alla vendita, di sanatoria di una serie di difformità edilizie ed urbanistiche (meglio descritte nell'elaborato agli atti), con oneri compresi tra euro 38.000,00= ed euro 50.000,00= (per sanzioni amministrative, tributi, oneri comunali, compensi tecnici e spese di adeguamento e rimozione abusi). Chiaramente, tali esborsi, a carico della Procedura, saranno sostenuti a seguito di versamento di acconto sul prezzo di aggiudicazione. In alternativa potrà provvedervi l'aggiudicatario, imputando il relativo esborso sul prezzo di aggiudicazione;
- ancora, è stata evidenziata la preliminare necessità di procedere, altresì, a pratica di regolarizzazione ed aggiornamento catastale, con oneri stimati in euro 2.700,00= circa. Come sopra, tali esborsi, a carico della Procedura, saranno sostenuti a seguito di versamento di acconto sul prezzo di aggiudicazione. In alternativa potrà provvedervi l'aggiudicatario, imputando il relativo esborso sul prezzo di aggiudicazione;
- infine, laddove i beni mobili all'interno non dovessero risultare aggiudicati, all'esito di tentativi di vendita, la loro asportazione dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

LOTTO 2 – LOTTO 3

N. 2 terreni, ubicati nel territorio del Comune di Valenza e censiti come segue:

- F. 6 part. 19 – seminativo (**Lotto n. 2**);
- F. 5 part. 39 – prato (**Lotto n. 3**).

I terreni si presentano liberi da persone e cose.

Si rimanda, per una dettagliata descrizione, alla **perizia di stima** redatta dal Tecnico nominato, Geometra Andrea De Piccoli, parimenti allegata al presente Avviso.

Il prezzo di vendita dei lotti di cui sopra è determinato come segue:

- quanto al Lotto 2, **euro 2.000,00=**;
- quanto al Lotto 3, **euro 2.960,00=**.

Sui terreni di cui sopra, risultano parimenti iscritte formalità. Nello specifico:

- quanto al Lotto n. 2, risulta iscritta, in data 1 dicembre 2010, ipoteca giudiziale (Reg. Generale 9241, Reg. Particolare 1921), a garanzia di un credito di euro 1.836.540,00=, in favore di *Restiani S.p.A.* Risultano iscritte ulteriori ipoteche giudiziali, di grado successivo a quella di cui sopra;
- quanto al Lotto n. 3, risulta iscritta, in data 27 marzo 2012, ipoteca giudiziale (Reg. Generale 1886, Reg. Particolare 225), a garanzia di un credito di euro 30.912,83=, in favore di *Banco di Desio e della Brianza S.p.A.* Risultano iscritte ulteriori ipoteche giudiziali, di grado successivo a quella di cui sopra.

Come per il Lotto 1, il sottoscritto Curatore otterrà, anteriormente al trasferimento della proprietà, l'autorizzazione, da parte dei creditori, alla cancellazione dei gravami.

Con riferimento ai predetti Lotti 2 e 3, si precisa ulteriormente la necessità di interventi di riconfinamento, con oneri quantificati in euro 1.000,00= per ciascuno.

Anche in questo caso, tali esborsi, a carico della Procedura, saranno sostenuti a seguito di versamento di acconto sul prezzo di aggiudicazione. In alternativa potrà provvedervi l'aggiudicatario, imputando il relativo esborso sul prezzo di aggiudicazione.

LOTTO 4

Beni mobili (arredi, suppellettili, merce per ricambi auto) ubicati nell'immobile facente capo al *de cuius*, sito in Pomaro Monferrato – AL – Via Cavour n. 26.

Si rimanda, per una dettagliata descrizione, alla **perizia di stima** redatta dal Tecnico nominato, Bruno Garzelli, parimenti allegata al presente Avviso, dal quale risulta un valore di stima pari ad euro 4.815,00=.

Il prezzo di vendita è, invece, pari ad **euro 3.852,00=**.

Si precisa che l'aggiudicatario, una volta versato il saldo prezzo, **avrà 30 giorni per asportare i beni**, salvo che non sia anche l'aggiudicatario dell'immobile (Lotto 1).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto, nonché nella consistenza in cui si trovano e si troveranno, con esonero della Procedura da qualsivoglia garanzia per vizi e/o difetti, anche occulti, senza che nessuna eccezione e/o pretesa e/o contestazione e/o richiesta di riduzione del prezzo possa essere avanzata nei confronti della Procedura stessa. 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. 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, 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. 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 dal trasferimento;

4. il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base indicato, **pari a:**

- **euro 96.800,00= per il LOTTO 1;**
- **euro 2.000,00= per il LOTTO 2;**
- **euro 2.960,00= per il LOTTO 3;**
- **euro 3.852,00= per il LOTTO 4;**

5. qualsiasi spesa aggiuntiva, connessa alla vendita, sarà interamente a carico dell'aggiudicatario. Parimenti, sarà a carico dell'aggiudicatario l'imposta di registro in misura fissa.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEPOSITO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto, riferite ai singoli lotti, dovranno essere presentate presso lo Studio dello scrivente Curatore, **entro le ore 12,00 del giorno 15 OTTOBRE 2026**, previo appuntamento telefonico al n. 0161/182.80.10 o

mediante richiesta tramite *e-mail* al seguente indirizzo:
avv.christiangreco@gmail.com.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa e all'esterno dovranno essere indicati esclusivamente:

1. il numero della procedura “**Procedura R.G.V.G. 3844/2024 – Tribunale di Vercelli**”;

2. la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, indirizzo e-mail, eventuale indirizzo di P.E.C. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. la dicitura “**Offerta relativa al bene immobile – LOTTO 1 / LOTTO 2 / LOTTO 3 / LOTTO 4 della Procedura di Eredità Giacente R.G.V.G. 3844/2024**”;

4. l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione) le modalità ed il termine di versamento.

Potranno essere presentate offerte per procura e, nel caso, le procure dovranno essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Potranno essere presentate anche offerte per persona fisica o giuridica da nominare e, nel caso di aggiudicazione, il proponente dovrà necessariamente indicare la persona da nominare prima dell'emissione del titolo di trasferimento della proprietà.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile

intestato a “**Procedura di Eredità Giacente R.G.V.G. 3844/2024**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto o di omesso versamento del saldo nel termine stabilito, a fronte di aggiudicazione, salvo il maggior danno.

CARATTERISTICHE DELL’OFFERTA

L’offerta presentata è irrevocabile, essa peraltro non dando diritto all’acquisto. L’offerente è tenuto a presentarsi nel giorno fissato per l’apertura delle buste delle offerte, anche per partecipare all’eventuale gara e, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente anche per minore importo, salvo il risarcimento dei danni.

Il saldo prezzo, pari al valore di aggiudicazione al netto della cauzione introitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell’atto notarile di compravendita **e comunque non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.**

L’importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all’aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all’atto notarile di trasferimento.

Si informa che il prezzo **potrà essere pagato** con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale evenienza, sarà necessario stipulare l’atto di mutuo ipotecario **contestualmente** all’atto di vendita.

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELL’AGGIUDICAZIONE

Le buste saranno aperte il giorno **16 OTTOBRE 2026, alle ore 18,00** avanti al Curatore, presso il proprio Studio, sito in Vercelli – Via Goffredo Mameli n. 3, alla presenza degli offerenti.

In caso di più offerte pari almeno al prezzo base, **si procederà a gara sulla base della offerta più alta.**

Nel corso di tale gara potranno essere fatte **offerte in aumento**, con rilancio minimo:

- **non inferiore ad euro 5.000,00=**, quanto al Lotto 1;
- **non inferiore ad euro 500,00=**, quanto al Lotto 2;
- non inferiore ad euro 600,00=**, quanto al Lotto 3;

- **non inferiore ad euro 800,00=**, quanto al Lotto 4.

Il tempo a disposizione tra un'offerta e l'altra è di **un minuto**.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CHIARIMENTI E REPERIBILITA' DEL BANDO

Eventuali ulteriori informazioni relative allo svolgimento della procedura competitiva sono contenute nel regolamento, per la materiale visione dei beni posti in vendita, contattare il Curatore al seguente indirizzo di posta elettronica: avv.christiangreco@gmail.com, od al seguente numero telefonico: 0161/182.80.10.

Il presente bando di gara con relativo regolamento di partecipazione e con allegati analitici dei beni posti in vendita, è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile dai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nonché sui seguenti ulteriori siti internet:

www.asteavvisi.it;

www.asteannunci.it;

www.rivistaastegiudiziarie.it;

www.canaleaste.it.

Si allega:

- Provvedimenti autorizzativi R.G.V.G. 3844/2024
- Perizia di stima Geometra Andrea De Piccoli
- Perizia di stima Bruno Garzelli

Vercelli, 15 luglio 2026

Il Curatore

Avvocato Christian Greco