

TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA

Eredità giacente di xxx n.1625/2022 R.V.G.

Il sottoscritto avvocato Marina Castelli del Foro di Vercelli, curatore dell'eredità giacente **di x xx n.1625/2022 R.V.G.** e delegato per le operazioni di vendita, visto il provvedimento emesso dall'Ill.mo Presidente del Tribunale di Vercelli in data 08.01.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili di proprietà del decuius oggetto dell'eredità giacente in epigrafe; visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicato si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

Descrizione dei beni

LOTTO UNICO: per la piena proprietà del decuius sig. xx xx, di appartamento in comune di Casale Monferrato (AL), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato, Via Camerana n.4/6, al Foglio 54, p.lla 363, sub 4, cat. A2, cl.3, consistenza 5,5 vani, rendita € 639,12, piano 1, garage in comune di Casale Monferrato (AL), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato, Via Camerana n.6A, al Foglio 54, p.lla 363 sub 8, cat.C6, cl. 6, consistenza 34,00 mq, rendita cat 131,70 euro e del terreno in Comune di Casale Monferrato (AL), censito al Catasto Terreni del Comune di Casale Monferrato al foglio 54, p.lla 702, qualità vigneto, cl.1, mq 480,00, rd € 6,07 ra 3,80.

I beni sono composti da appartamento di civile abitazione disposto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere e 1 bagno, con cantina al piano seminterrato, garage al piano seminterrato e di terreno.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Benedetto Chimenti, depositata il 03.04.2023 presso la cancelleria volontaria giurisdizione del Tribunale di Vercelli, e integrazione alla perizia 14.02.2024, che qui integralmente si richiamano, consultabili sul portale www.tribunalevercelli.it e pvp.giustizia, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale anche per quanto concerne l'accertamento circa la conformità dell'immobile alle norme sull'edilizia nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Stato di occupazione

Dalla perizia risulta che gli immobili sono liberi.

Il bene è a regime condominiale.

Legge n.13/2007 e successive modifiche - Certificazione energetica

Dalla relazione peritale dell' Arch. Chimenti non risulta alcun riferimento in relazione all'attestato di prestazione energetica e probabilmente l'immobile ne è privo. Per cui, l'eventuale acquirente, nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo a terzi, dovrà provvedere a sua cura e spese all'acquisizione della stessa.

Regolarità edilizia

Dalla relazione peritale dell'Arch. Chimenti si evince che l'immobile risulta irregolare per la legge n. 47/1985. La costruzione risale all'anno 1973 a seguito di accertamento effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato è stata rinvenuta la CONCESSIONE N. 427 DEL 218/11/1973 A seguito di verifica di corrispondenza della situazione reale con quanto contenuto negli atti amministrativi di cui sopra, si rilevano alcune difformità, esclusivamente di carattere interno all'appartamento: la zona giorno risulta priva della muratura presente a confine con il disimpegno/corridoio Per tanto è dunque necessario procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria. Al fine di provvedere ad una corretta alienazione dell'unità immobiliare, si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "DOCFA". **Tali irregolarità verranno sanate prima dell'atto notarile a cura della procedura.**

* * *

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Lotto Unico:

Prezzo base: € 61.734,47 (Euro sessantunmilasettecentotrentaquattro/47)

Offerta minima accettabile, non inferiore al prezzo base sopra stabilito.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente (escluso il sabato) la data dell'esame delle offerte.

LUOGO DI DEPOSITO DELLE OFFERTE: le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del curatore Professionista delegato alla vendita, avv. Marina Castelli, in Casale Monferrato (AL), Via Vigliani n.36.

DATA DELL'ESAME DELLE OFFERTE: 25 giugno 2025, alle ore 16:00.

LUOGO DELL'ESAME DELLE OFFERTE: l'esame delle offerte e l'eventuale gara verranno effettuate presso lo studio del curatore e Professionista Delegato, avv. Marina Castelli, in Casale Monferrato (AL), Via Vigliani n.36.

DATA DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: alle ore 12:15 dello stesso giorno fissato per l'esame delle offerte.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA:

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Chimenti Benedetto del 03.04.2023, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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, 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e 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 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.

B) Il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Curatore e professionista delegato alla vendita in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore.

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

E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- 1) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- 2) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "eredità giacente di x x", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale 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 partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi (dati catastali e indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente 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 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Curatore delegato ai fini della migliore offerta; l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari al prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di gara, allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul libretto di deposito della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Curatore professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito

è di 90 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori eventuali attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal Curatore professionista delegato presso il proprio studio, in Casale Monferrato, Via Vigliani n.36 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso curatore (tel.- fax 0142-456061, email: marinacastelli80@yahoo.it), a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì-venerdì h.15:00-18:00.

La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dal Curatore, con oneri a carico dell'aggiudicatario, le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile.

Le presumibili spese di trasferimento, le relative imposte e gli onorari e spese notarili, dovranno essere versate a semplice richiesta del curatore entro tre giorni dalla richiesta al più tardi in sede di rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese e su impulso della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Casale Monferrato, 20.03.2025

Il Curatore
avv. Marina Castelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®