

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvolucavargiolu@gmail.com

avvolucavargiolu@pec.it

TRIBUNALE DI VERCELLI

Sezione Volontaria Giurisdizione

Eredità giacente Maio Piero n. 2008/2018 RG

AVVISO DI VENDITA

4° esperimento

Il sottoscritto Curatore dell'Eredità Giacente di Piero Maio n. 2008/2018 RG, avvocato Luca Vargiolu, giusta autorizzazione del Tribunale di Vercelli del 18.10.2023, viste le vendite deserte del 28.6.2024, 19.12.2024 e 9.5.2025

AVVISA

che il giorno **14 novembre 2025 ore 15:30**, presso il proprio Studio in Casale Monferrato (AL), via Roma n. 23, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili (con esclusione del terreno censito al NCT del Comune di Coniolo al Fg. 12 mapp. 191, vigneto, cl. 1, RD 13,36 € RA8,91 €), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del geom. Emanuel Murador del 21.9.2023, con formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

COMUNE DI CONIOLO (AL) Via Goito n. 7

Piena proprietà dei seguenti immobili:

Immobile a destinazione residenziale contiguo ad altro fabbricato ma libero su tre lati, nella semiperiferia del comune di Coniolo in area prettamente agricola, carente di servizi sia primari che secondari.

Con accesso diretto da via Goito su cortile di proprietà, protetto da cancello carraio ad apertura manuale, si sviluppa su tre piani di cui uno interrato con forma geometria ad elle.

Al piano terra si compone di un ingresso su soggiorno/cucina, una camera e collegato a mezzo scala semi-laterale ad unica rampa. al piano primo troviamo due camere ed un bagno; collegato strutturalmente ma non comunicante, si ha una manica contigua di fabbricato a destinazione accessori, con al piano terra un locale ad uso autorimessa, un bagno con accesso indipendente da porticato, un ripostiglio ed al piano primo una zona ad

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvolucavargiolu@gmail.com

avvolucavargiolu@pec.it

uso legnaia ex-fienile. Completa la consistenza un vano cantina ai primo piano seminterrato.

Le finiture sono tipiche degli ex fabbricati rurali pur essendo stato oggetto di un inizio di ristrutturazione nei primi anni 2000; la stessa è stata completata dal punto di vista edilizio ma solo in parte nelle finiture. I pavimenti sono in parte in ceramica e ove oggetto di ristrutturazione in legno laminato, i serramenti esterni sono in PVC a doppio vetro protetti da persiane esterne in legno in pessimo stato di conservazione. Gli impianti sia idraulico che elettrico, sono stati oggetto di rifacimento (in parte) ma sono sprovvisti di certificazione, per cui come tali vanno considerati.

La copertura in legno con struttura portante alla piemontese presenta evidenti cedimenti soprattutto nella zona ex fienile e criticità nella parte ad uso residenziale, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua; andrà completamente rivista.

Le condizioni sono di un fabbricato in carente stato di manutenzione ed in disuso da diversi anni.

L'immobile è censito come segue: NCEU Comune di Coniolo, Fg. 11 mapp. 359, Cat. A/4, Cl.

2, Consistenza 7,5 vani, Via Goito n. 7, PT-P1-1PS, r.c. 251,77 €.

Coerenze: strada comunale Via Goito, part. 516.

*

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.06.1967. Risulta la presentazione di un Art. 26 Legge 28.05.1985 n. 47 in data 22.04.2002, per opere interne per la quale si conferma la corrispondenza fra stato di fatto e stato di progetto.

Urbanisticamente il fabbricato residenziale si trova identificato nel Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in zona B di "recupero e manutenzione ordinaria".

Catastalmente dovrà essere prevista una variazione in funzione dei lavori eseguiti come da permesso edilizio del 22.04.2002, il tutto quantificabile in € 1.350,00, comprendente il rilievo completo dell'unità immobiliare e la denuncia di variazione con l'identificazione dell'unità residenziale e delle pertinenze. Il tutto comprensivo dei diritti catastali e fiscali.

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvolucavargiolu@gmail.com

avvolucavargiolu@pec.it

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, il quale dovrà essere rilasciato anteriormente al rogito notarile, con spesa a carico dell'aggiudicatario preventivabile in € 250,00.

Gli immobili sono liberi da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli al 25.6.2023.

Stato di occupazione: L'immobile è libero da persone ma occupato da beni. La liberazione dell'immobile avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base LOTTO UNICO: € 11.735,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

*

CONDIZIONI DI VENDITA:

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere consegnate (negli orari di ufficio: 9:00 - 12:00 /15:30 - 18:30, dal lunedì al venerdì) in busta chiusa presso lo studio del Curatore avv. Luca Vargiolu, sito in Casale Monferrato (AL) Via Roma n. 23, entro le ore 12:00 del 13.11.2025 e dovranno portare indicato sulla busta unicamente la seguente dicitura: "*curatore avv. Luca Vargiolu vendita del 14.11.2025*".

Sulla busta così ricevuta il Curatore avrà cura di annotare le generalità del presentatore (previa sua identificazione), nonché giorno e ora di consegna.

L'offerta d'acquisto (da redigere in bollo, con apposizione di marca dell'importo di € 16,00) è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvolucavargiolu@gmail.com

avvolucavargiolu@pec.it

uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla Eredità giacente di Maio Piero di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvolucavargiolu@gmail.com

avvolucavargiolu@pec.it

- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della curatela dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, nonché l'espressa dispensa dall'attività di liberazione dell'immobile dai beni mobili ivi contenuti.

Nel giorno fissato si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, all'esame della loro ammissibilità alla presenza degli offerenti e all'eventuale deliberazione sull'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Nell'ipotesi di unica offerta ammissibile, si darà luogo all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con offerte minime in aumento nella misura sopra indicata; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di loro ammissibilità.

Nell'ipotesi di più offerenti ma in difetto di adesione alla gara, l'aggiudicazione sarà disposta a favore del maggior offerente ovvero, in caso di plurime offerte al medesimo prezzo, a favore dell'offerente che, nell'ordine, abbia prestato la cauzione più alta, abbia indicato un termine di saldo prezzo minore o la cui offerta sia stata depositata per prima.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza degli offerenti all'udienza del 14.11.2025 ore 15:30 per la deliberazione sulle offerte, l'aggiudicazione definitiva potrà comunque essere disposta in conformità ai suddetti criteri.

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142 - 79885 FAX 0142 - 79826

avvlucavargiolu@gmail.com

avvlucavargiolu@pec.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari all'importo oggetto di aggiudicazione, detratto l'ammontare della cauzione versata) entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine indicato in offerta), a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Eredità Giacente di Maio Piero; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare (nella misura quantificatagli dal Curatore) l'ammontare delle prevedibili imposte di registro, ipotecarie e catastali, unitamente al compenso spettante al Notaio rogante. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

A versamento avvenuto, si procederà al trasferimento dell'immobile a mezzo di atto notarile, da stipularsi (avanti a Notaio scelto dalla Procedura) entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito e/o l'aggiudicatario non compare avanti il Notaio nel giorno fissato per il rogito, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e perderà la cauzione versata.

A) La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (fatta salva l'esclusione dall'oggetto della vendita del terreno censito al NCT del Comune di Coniolo al Fg. 12 mapp. 191, vigneto, cl. 1, RD 13,36 € RA8,91 €).

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).

AVV. LUCA VARGIOLU

15033 CASALE MONFERRATO - VIA ROMA, 23

TEL. 0142-79885 FAX 0142-79826

avvlucavargiolu@gmail.com

avvlucavargiolu@pec.it

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 - 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;

B) per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

C) sono a carico dell'aggiudicatario: le spese e il compenso notarile per il controllo ipocatastale sulla proprietà dei beni e sulle formalità su di essi gravanti, nonché quelli per il trasferimento dei beni; le imposte di registro, ipotecarie e catastali inerenti il trasferimento; le spese per la dotazione dell'attestato di prestazione energetica; le spese di liberazione dell'immobile dai beni mobili ivi contenuti;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni/trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura);

E) il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, nonché sul sito astegiudiziarie.it e sul sito del Tribunale di Vercelli almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte;

F) gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta formulata per iscritto;

G) ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Curatore (tel. 0142-79885, fax 0142-79826, email: avvlucavargiolu@gmail.com), a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì e giovedì h. 15-18.

Casale Monf.to, 18 luglio 2025

Il Curatore dell'Eredità Giacente avv. Luca Vargiolu