

Si rende noto che, previa autorizzazione del Tribunale, il curatore ha disposto procedura competitiva di vendita immobiliare del seguente lotto:

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO I

Comune di Crescentino (VC), Località San Silvestro, via Miraglio n. 44-46.

Capo 1.

Compendio immobiliare costituito da due unità abitative, un locale autorimessa, un deposito ed una tettoia oltre ad androne carraio e a cortile comune; il tutto dislocato in corpi di fabbrica insistenti su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.780 (Foglio 33 mappale 76) e articolato in:

- Unità abitativa al piano terreno (1° f.t.), con ingresso principale da Via Miraglio n. 44 ed ingresso secondario da un androne carraio comune al civico numero 46 di Via Miraglio e da cortile comune, composta da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio-sottoscala e bagno, oltre a due ripostigli (ex ricovero animali) con sovrastante locale di sgombero accessibile con scala a pioli collocati in corpo di fabbricato situato in prossimità; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 163 (subalterno 8);
- Unità abitativa al primo piano (2° f.t.), con accesso da vano scala esclusivo avente ingresso da cortile comune, composta da ingresso- disimpegno, cucina, camera, altra camera suddivisa in due locali, ripostiglio-lavanderia, bagno, balcone e locale sottotetto uso sgombero trasformato in camera dotata di impianti elettrici e di riscaldamento, con superficie catastale di metri quadrati 153 (subalterno 5);
- Locale deposito (ex stalla) al piano terreno (1° f.t.) accessibile da cortile comune e sovrastante fienile accessibile con scala a pioli, con superficie catastale di metri quadrati 99 (subalterno 6);
- Locale autorimessa al piano terreno (1° f.t.) accessibile dalla Via Felice Miraglio senza numero civico, con superficie catastale di metri quadrati 34 (subalterno 9);
- Tettoia accessibile da cortile comune, con superficie catastale di metri quadrati 98 (subalterno 7);
- Androne carraio e cortile costituenti beni non censibili comuni agli enti sopra elencato (subalterno 3).

Capo 2.

Appezamento di terreno non agricolo con superficie catastale di metri quadrati 320 (Foglio 33 mappale 77), formante corpo unico con l'area scoperta di pertinenza del compendio immobiliare di cui al Capo 1.

Capo 3.

Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale di metri quadrati 110 (Foglio 34 mappale 282) distante in linea d'aria circa 1,5 km dalle entità immobiliari di cui al Capo 1 e al Capo 2.

Le entità immobiliari sono censite:

Catasto Fabbricati

Foglio 33, particella n. 76:

- **subalterno 5**, via Felice Miraglio n. 46, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 153 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 150),rendita euro 267,27;
- **subalterno 6**, strada Felice Miraglio n. 46, piani T-1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza metri quadrati 106, superficie catastale totale metri quadrati 99, rendita euro 175,18;
- **subalterno 7**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1, categoria C/7, classe 3, consistenza metri quadrati 86, superficie catastaletotale metri quadrati 98, rendita euro 48,86;
- **subalterno 8**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 163 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 163),rendita euro 267,27;
- **subalterno 9**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 34, rendita euro 75,30,
- oltre a bene comune non censibile individuato con il **subalterno 3** (androne carraio e cortile, comuni a tutti i subalterni).

Catasto Terreni

Foglio 33, particella numero 76 di are 17.80, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale-Variazione geometrica (atto in deroga) del 31 dicembre 1998 in atti dal 15 febbraio 1999 (n. 12600.1/1998).

Foglio 33, particella numero 77 di are 3.20, seminativo irriguo, classe 2, RD euro 3,88, RA euro 2,15, con la deduzione fuori tariffa di tipo C1, derivante da impianto meccanografico del 2 febbraio 1976.

Foglio 34, particella numero 282 di are 1.10, bosco ceduo, classe U, RD euro 0,14, RA euro 0,05, derivante da impianto meccanografico del 2 febbraio 1976.

Tutte le entità immobiliari sono intestate a XXXXXXXX Elena nata a XXXXXXXX (XX) il 2 luglio 1949, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, ad eccezione del terreno censito al Foglio 33, particella n. 76 accollonato a Partita 1 (aree di enti urbani e promiscui).

Per l'esperimento di vendita sono state fissate le seguenti date:

quinto esperimento di vendita in data 22/01/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 21/01/2026)

prezzo base: € 68.000,00 (oltre imposte di legge)

in caso di infruttuosità del tentativo precedente:

sesto esperimento di vendita in data 26/02/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 25/02/2026)

prezzo base: € 54.000,00 (oltre imposte di legge)

in caso di infruttuosità del tentativo precedente:

settimo esperimento di vendita in data 26/03/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 25/03/2026)

prezzo base: € 44.000,00 (oltre imposte di legge)

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, 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, così come indicato in perizia dall'Ing. Marco Crepaldi.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CHI PUO' PARTECIPARE

Sono legittimati a presentare l'offerta d'acquisto coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi necessari:

- persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza;
- non trovarsi, alla data di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente e fax cui si intendono ricevere eventuali comunicazioni. Se l'offerente è coniugato e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità non scaduta (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la copia della carta d'identità non scaduta (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale del coniuge.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente e se necessita estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile presentare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per sé per persona da nominare ai sensi del combinato disposto dagli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

quinto esperimento di vendita in data 22/01/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 21/01/2026)

prezzo base: € 68.000,00 (oltre imposte di legge)

in caso di infruttuosità del tentativo precedente:

sesto esperimento di vendita in data 26/02/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 25/02/2026)

prezzo base: € 54.000,00 (oltre imposte di legge)

in caso di infruttuosità del tentativo precedente:

settimo esperimento di vendita in data 26/03/2026 alle ore 11,30:

(deposito offerta entro le ore 12,00 del 25/03/2026)

prezzo base: € 44.000,00 (oltre imposte di legge)

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice delegato avverranno a cura del curatore delegato presso lo studio notarile "Rondano - Ciocca Cavezzale", Viale Garibaldi n. 60, Vercelli.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa tassativamente entro le ore 12,00 del giorno precedente alla vendita (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 -12,00 e dalle ore 15,00-18,30) presso lo studio notarile "Rondano - Ciocca Cavezzale" e recare, all'esterno, l'indicazione del numero della procedura, del giorno dell'apertura delle buste.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito, salvo le evenienze di cui all'art. 571, III comma c.p.c.

Allegare all'offerta: marca da bollo da € 16,00 e cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare mediante assegno circolare n.t. di pari importo intestato a "Eredità Giacente di Elena Graziano".

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato.

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

All'udienza sopra indicata, il curatore disporrà l'apertura delle buste e, sentite le parti, delibererà ai sensi dell'art. 572 c.p.c. sulla convenienza delle offerte pervenute.

Le condizioni di gara (con aumento minimo: **Lotto I € 2.000,00**) verranno determinate dal curatore, viste le offerte pervenute in sede di gara.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o maggiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

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 offerte plurime al medesimo prezzo ed ai medesimi altri elementi indicati al terzo comma dell'art. 573 c.p.c. e, per mancanza di adesioni, non abbia luogo la gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato, in sede di rogito notarile da formalizzarsi entro e non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione presso lo studio notarile "Rondano - Ciocca Cavezzale", il tutto a cura e spese di parte aggiudicataria.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione, fermo il combinato disposto dall'art. 587, 2° Comma c.p.c. e 177 disp. att. C.p.c.

In occasione del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno, altresì, risultare corrisposti, in conformità alle indicazioni del notaio delegato, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita (registro, trascrizione ecc.), nonché adempiute le ulteriori prescrizioni impartite in proposito dal notaio medesimo.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

La cauzione verrà restituita senza interessi agli offerenti non aggiudicatari.

INFORMAZIONI

Per ogni informazione e per la visita degli immobili, nonché la consultazione delle perizie di stima e della documentazione menzionata nel presente avviso, si potrà contattare in orario d'ufficio il curatore.

Tutto ciò premesso

il curatore

DISPONE

che un estratto dell'avviso di vendita sia pubblicato, almeno una volta, sul PVP, unitamente alla perizia ed all'avviso di vendita integrale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, nonché sul sito

www.astegiudiziarie.it, sui siti di riferimento del Tribunale di Vercelli e sul giornale "La Stampa edizione di Vercelli".

Vercelli, 10/11/2025

il curatore
dott. Emilio De Giorgis