

Tribunale di Vercelli

R.G.V.G.: 1260/2025

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avvocato Christian Greco, Curatore dell'Eredità Giacente di **Francesco Redoglia**, visto il provvedimento autorizzativo reso dal Tribunale di Vercelli, ex art. 783 c.p.c., in data 19 agosto 2026,

DISPONE

procedersi alla vendita competitiva, nel proprio Studio di Vercelli – Via Goffredo Mameli n. 3, per il giorno **20 NOVEMBRE 2026, alle ore 16,00**, dei seguenti beni – mobili, immobili, mobili registrati – suddivisi nei lotti indicati *infra*.

LOTTO 1 – ALBERGOTTO

Tipologia: bene immobile

Descrizione: fabbricati già destinati ad attività alberghiera/ristorante in Grazzano Badoglio – Viale Pininfarina n. 43

Prezzo base: € 1.150.000,00

Offerta minima: € 1.150.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Stato e oneri: il lotto presenta criticità edilizie/catastali e possibili coperture sospette di contenere amianto; le verifiche e gli eventuali oneri di regolarizzazione restano a carico dell'aggiudicatario

LOTTO 2 – VIGNETO

Tipologia: bene immobile

Descrizione: terreni vitati e incolti in Grazzano Badoglio – Viale Pininfarina

Prezzo base: € 66.000,00

Offerta minima:

€ 66.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Stato occupativo: il lotto risulta oggetto di contratto di affitto agrario

Clausola specifica di prelazione agraria

Il presente lotto è assoggettato al **diritto di prelazione agraria** in favore dell'avente diritto risultante dagli atti della procedura, il quale potrà essere preferito, **a parità di prezzo e condizioni**, rispetto ad altri offerenti, secondo quanto previsto dall'art. 8 l. n. 590/1965.

L'aggiudicazione del lotto avrà pertanto carattere **subordinato al mancato esercizio della prelazione** da parte dell'avente diritto nei termini e con le modalità di legge, con obbligo della procedura di effettuare i relativi adempimenti comunicativi.

LOTTO 3 – AGRICOLO

Tipologia: bene immobile

Descrizione: lotto recintato con bassi fabbricati in Grazzano Badoglio – Viale Pininfarina

Prezzo base: € 27.000,00

Offerta minima: € 27.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Stato e oneri: il lotto richiede verifiche e possibili regolarizzazioni; sono segnalate coperture sospette di contenere amianto

LOTTO 4 – BELVEDERE

Tipologia: bene immobile

Descrizione: fabbricati ad uso turistico in Moncalvo – Strada Madonna dei Monti

Prezzo base: € 301.000,00

Offerta minima: € 301.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Stato occupativo: il lotto si presenta libero

Stato e oneri: restano a carico dell'aggiudicatario eventuali sanatorie e regolarizzazioni edilizio-catastali

LOTTO 5 – OLIVO

Tipologia: bene immobile

Descrizione: terreni a coltura di olivo in Moncalvo – Strada Madonna dei Monti

Prezzo base: € 29.000,00

Offerta minima: € 29.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Stato occupativo: il lotto risulta oggetto di contratto di affitto agrario

Clausola specifica di prelazione agraria

Il presente lotto è assoggettato al **diritto di prelazione agraria** in favore dell'avente diritto risultante dagli atti della procedura, il quale potrà essere preferito, **a parità di prezzo e condizioni**, rispetto ad altri offerenti, ai sensi dell'art. 8 l. n. 590/1965, come espressamente richiamato nell'istanza di autorizzazione alla vendita.

L'aggiudicazione sarà quindi **subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione** nei termini di legge, con effettuazione delle comunicazioni dovute dalla procedura.

Si evidenzia altresì la necessità di procedere con un frazionamento del Lotto 4 e del Lotto 5 (insistenti – ambedue – sul medesimo mappale, nonostante la evidente diversità), mediante individuazione di linea di confine e conseguente aggiornamento catastale. Tale adempimento avverrà successivamente all'aggiudicazione, anteriormente alla vendita.

LOTTO 6 – BOSCO

Tipologia: bene immobile

Descrizione: terreni boschivi siti in Moncalvo/Ottiglio – Strada Madonna dei Monti

Prezzo base: € 63.000,00

Offerta minima: € 63.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

LOTTO 7 – ERBA MEDICA

Tipologia: bene immobile

Descrizione: terreni siti in Ottiglio

Prezzo base: € 12.000,00

Offerta minima: € 12.000,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

LOTTO 8 – ARREDI RISTORANTE

Tipologia: beni mobili

Descrizione: arredi e beni mobili del ristorante (ubicati nel Lotto 1), come da inventario e perizia mobiliare

Prezzo base: € 70.014,50=

Offerta minima: € 70.014,50=

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

LOTTO 9 – ARREDI BUNGALOW

Tipologia: beni mobili

Descrizione: arredi e beni mobili dei bungalow (ubicati nel Lotto 4), come da inventario e perizia mobiliare

Prezzo base: € 10.020,00=

Offerta minima: € 10.020,00=

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

LOTTO 10 – BENI MOBILI REGISTRATI

Tipologia: beni mobili registrati

Descrizione: autocarro, autovetture, motocicli e roulotte, come da relazione di stima

Prezzo base: € 3.500,00

Offerta minima: € 3.500,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

Avvertenza: nella relazione di stima è precisato che un ulteriore veicolo rinvenuto in loco non appartiene al de cuius e non forma oggetto di vendita

LOTTO 11 – MEZZI AGRICOLI

Tipologia: mezzi agricoli / beni mobili registrati

Descrizione: trattrici agricole censite presso l'ufficio UMA di Asti, come da perizia tecnica, ubicati nel Lotto 3

Prezzo base: € 24.500,00

Offerta minima: € 24.500,00

Cauzione minima (10% del prezzo offerto)

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.

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.

Il **saldo prezzo** e gli oneri accessori devono essere corrisposti entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione**

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 19 NOVEMBRE 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. 1260/2025 – 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 dell'avviso di vendita, delle perizie di stima, degli allegati alle medesime e la dichiarazione di accettazione integrale del relativo contenuto;
3. la dicitura **“Offerta relativa al LOTTO n.... della Procedura di Eredità Giacente R.G.V.G. 1260/2025”**;
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, che non potrà essere superiore ai 90 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di presentazione di offerte per più Lotti, la procedura sopra descritta dovrà essere ripetuta per ogni Lotto.

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. 1260/2025”** 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.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- prive della cauzione dovuta;
- inferiori all'offerta minima;
- mancanti degli elementi essenziali richiesti.

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 90 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 **20 NOVEMBRE 2026, alle ore 16,00** 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 20.000,00=**, quanto al Lotto 1;
- **non inferiore ad euro 5.000,00=**, quanto al Lotto 2;
- **non inferiore ad euro 3.000,00=**, quanto al Lotto 3;
- **non inferiore ad euro 10.000,00=**, quanto al Lotto 4;
- **non inferiore ad euro 3.000,00=**, quanto al Lotto 5;
- **non inferiore ad euro 5.000,00=**, quanto al Lotto 6;
- **non inferiore ad euro 1.000,00=**, quanto al Lotto 7;
- **non inferiore ad euro 5.000,00=**, quanto al Lotto 8;
- **non inferiore ad euro 1.000,00=**, quanto al Lotto 9;
- **non inferiore ad euro 500,00=**, quanto al Lotto 10;
- **non inferiore ad euro 1.500,00=**, quanto al Lotto 11.

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.

Prelazione agraria – Disciplina operativa

Per i **lotti 2 e 5**, risultando la presenza di contratti di affitto agrario e la possibilità di esercizio della prelazione agraria, la Procedura, all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, provvederà agli adempimenti necessari verso l'avente diritto.

Pertanto:

- l'aggiudicazione dei lotti 2 e 5 deve intendersi **subordinata** al mancato esercizio del diritto di prelazione agraria nei termini di legge;

- ove il prelatario eserciti validamente il proprio diritto, sarà preferito all'aggiudicatario provvisorio **a parità di prezzo e condizioni**;
- in difetto di esercizio della prelazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a favore del miglior offerente.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le disposizioni 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:

- Provvedimento autorizzativo R.G.V.G. 1260/2025
- Perizie di stima

Vercelli, 4 settembre 2026

Il Curatore
Avvocato Christian Greco