Studio Legale Avvocati Ferrari

Avv. Pierpaolo Fracchia
Via Legnano n. 27
Alessandria

TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA

Volontaria Giurisdizione

Procedura di vendita di beni rilasciati facenti parte di eredità

accettata con beneficio di inventario, ai sensi dell'art. 507 C.C.

Giudice Dott. Matteo Martorino Venturini - R.G.V.G n. 1464/2024

- - - - - - - - -

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Curatore dell'**Eredità *omissis***, Avv. Pierpaolo Fracchia, con studio in Alessandria, via Legnano n. 27, tale nominato con provvedimento 14/7/2024 per sovraintendere alla liquidazione dell'attivo ereditario, al fine di soddisfare le ragioni dei creditori ereditari in seguito all'avvenuto rilascio dei beni ereditari, intestati al de cuius, secondo le modalità previste dall'art. 507 C.C., da parte degli eredi,

in forza dell'autorizzazione di medesimo Tribunale concessa in data 19/2/2026, pone in vendita, tramite asta tra gli offerenti, il bene immobile, facente parte dell'asse ereditario relitto, così come individuato, descritto e valutato dalla perizia di stima dell'Arch. Emiliano Piva, cui si richiama il contenuto:

già di piena proprietà del de cuius Sig. *omissis*, per la quota di 1/1 (intera proprietà), censita al NCEU del Comune di Castelnuovo Scrivia come segue:

UNICO LOTTO sito in Centro Storico di Castelnuovo Scrivia (AL), Via Vincenzo Gioberti n. 10, libero su strada e a confine su tre lati con altre proprietà, composto da:

parte abitativa ante 1967 disposta su due piani oltre a sottotetto con lavori iniziati di ristrutturazione da terminare e piccola cantina all'interrato. Accesso pedonale su strada e secondo accesso da cortile/giardino interno;

capannone/laboratorio ante 1967 in vecchio fabbricato all'interno del cortile disposto su due piani, ma al momento utilizzabile solo al piano terreno;

capannone/laboratorio in locale anni '80 aderente in parte all'abitazione ed al capannone precedente.

Si precisa che i fabbricati costituenti la proprietà sono confinanti ed in aderenza uno con l'altro e che l'accesso da pubblica via è a favore di tutte e tre le parti.

Tutti i fabbricati componenti la proprietà godono di accesso carraio comune e allacci a pubbliche utenze.

Il lotto è censito al NCEU del Comune suddetto, come segue:

- Fg. 55, Mapp. 2855, Sub. 4 graffato al Mapp. 3116, Sub.5 – Cat. A/2, Cl. 01, Consistenza n. 10,5 vani, Rendita Catastale € 650,74;

- Fg. 55, Mapp. 468, Sub. 3, Cat. C/3, Cl. 02, Consistenza mq. 87; Rendita Catastale € 193,21;
- Fg. 55, Mapp. 3116, Sub.4, Cat. C/3, Cl. 02, Consistenza mq. 100,5; Rendita Catastale € 222,08.

L'immobile è libero da persone.

La presente procedura di vendita è sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 507 C.C. ("Rilascio dei beni ai creditori e legatari").

Nell'esercizio della funzione liquidatoria connessa alla Curatela, si intende dar corso al primo esperimento di vendita dell'immobile di cui sopra, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, alle condizioni di vendita sottoindicate e in base alle norme di Regolamento qui di seguito riportate.

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

PREZZO E LUOGO DI VENDITA

La vendita avverrà al prezzo (ribassato rispetto alla stima) di € 87.720,00.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo fino al limite del 80% del prezzo base (offerta minima pari a € 70.176,00).

Il rilancio minimo è fissato nella misura di € 2.000,00.

La vendita avverrà presso lo studio del Curatore.

RELAZIONE DI STIMA ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il bene risulta gravato da iscrizioni ipotecarie, presso Agenzia Entrate Territorio / Conservatoria di Tortona, quali descritte dalla Relazione Arch. Emiliano Piva, depositata in Cancelleria, cui si rimanda e che può essere richiesta ai seguenti indirizzi pec: pierpaolo.fracchia@legalmail.it, emilianofrancesco.piva@archiworldpec.it

In particolare l'unità immobiliare è attualmente gravata dalle seguenti ipoteche:

- Iscrizione del 17/1/2002 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di CR Tortona

Iscrizione ipoteca in rinnovazione del 18/10/2021 a favore di Maior spv

- Iscrizione del 17/1/2002 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di CR Tortona

Iscrizione ipoteca in rinnovazione del 18/10/2021 a favore di Maior spv

- Iscrizione del 20/4/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di BRE
- Iscrizione ipoteca legale del 14/8/2007 a favore di Equitalia Alessandria
- Iscrizione ipoteca legale del 20/12/2010 a favore di Equitalia Nomos.

L'aggiudicazione all'unico o al miglior offerente sarà di natura provvisoria e, pertanto, l'effettivo trasferimento della proprietà avverrà per effetto della stipula di atto notarile di trasferimento solo successivamente al verificarsi della duplice condizione sospensiva di cui infra.

Dovrà, altresì, essere redatto da un tecnico l'Attestato di Prestazione Energetica a spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' E VISITA ALL'IMMOBILE

Il presente avviso di vendita e copia della relazione di stima, possono essere reperite sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - www.tribunale.alessandria.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it o presso lo studio del Curatore Avv. Pierpaolo Fracchia sito in Alessandria, via Legnano n. 27, e-mail info@avvocatiferrari.com, PEC pierpaolo.fracchia@legalmail.it.

L'immobile oggetto di vendita potrà essere visionato dagli interessati attraverso sopralluogo da concordare previamente con il Curatore contattando i recapiti sopra indicati: tel. 0131/251686, Email: info@avvocatiferrari.com, PEC pierpaolo.fracchia@legalmail.it.

Il presente Avviso viene notificato ai creditori ipotecari e, comunque, noti alla Procedura.

MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire in busta chiusa e sigillata presso lo studio del Curatore Avv. Pierpaolo Fracchia, studio ut supra, **entro le ore 12,00 del giorno 09/02/2027** e nei giorni/orari di apertura dell'ufficio (da lunedì a venerdì, dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 15 alle ore 18); le offerte dovranno portare indicata sulla busta unicamente la seguente dicitura *"offerta di acquisto Eredità R.G. 1464/2024"*.

La busta dovrà contenere al suo interno:

1) Dati identificativi dell'offerente:

- se persona fisica, la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o il legale rappresentante del minore;
- se persona giuridica, il certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica

partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

- se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus, etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla competente Prefettura U.T.G., o dal competente ufficio della Regione di appartenenza, oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;
- se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, copia della carta di soggiorno ovvero del permesso di soggiorno in corso di validità.

Non saranno accettate offerte per persone da nominare o offerte condizionate.

2) Indicazione chiara del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato.

3) Assegno circolare non trasferibile intestato a *"Eredità R.G. 1464/2024 Tribunale di Alessandria"* dell'importo pari al 10% (dieci per cento) di quello complessivo offerto a titolo di cauzione;

4) fotocopia del documento di identità in corso di validità (non sarà ritenuto documento valido la patente di guida);

5) espressa dichiarazione che la presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'accettazione di tutte le clausole del presente avviso di vendita/regolamento;

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile.

APERTURA DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'apertura delle buste e il conseguente esame delle offerte presentate sarà effettuata il giorno **10/02/2027 alle ore 16.30** presso lo studio del Curatore in Alessandria, ut supra.

E' obbligatoria la presenza degli offerenti.

Il Curatore verificherà, a suo insindacabile giudizio, la loro validità.

L'aggiudicazione è provvisoria.

In caso pervenga un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte validamente presentate si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta con un rilancio minimo di € 2.000,00 (duemila/00).

In assenza di offerte in aumento entro un minuto successivo all'apertura della gara tra gli offerenti o all'ultima offerta in aumento, il Curatore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta più alta ricevuta.

Nel caso in cui siano state presentate offerte di pari importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a quella depositata per prima.

Agli offerenti che, al termine della gara, non risulteranno aggiudicatari sarà restituita in via infruttifera la cauzione versata.

Gli eventuali soggetti non presenti alla apertura delle buste pervenute non riceveranno comunicazione alcuna in merito all'esito della loro Domanda e sarà loro cura prendere contatto con lo studio del Curatore per la restituzione dell'assegno circolare depositato per la cauzione.

Il Curatore potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ritenga insufficienti le offerte pervenute ovvero intervengano elementi ritenuti ostativi alla vendita, nonché dichiarare inaccettabili le offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dal presente avviso di vendita.

Di tutte le attività sopra descritte relative alla presentazione delle offerte, alla loro apertura ed alla Gara tra gli Offerenti verrà redatto apposito verbale da parte del Curatore, fermo restando che lo stesso non terrà luogo né avrà valore di contratto.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'aggiudicazione è provvisoria.

L'aggiudicazione all'unico o al migliore offerente sarà di natura provvisoria, in quanto l'effettivo trasferimento della proprietà avverrà per effetto della stipula di un contratto notarile di trasferimento, solo successivamente al verificarsi della seguente duplice condizione sospensiva:

a) – che intervenga la dovuta autorizzazione del Tribunale di Alessandria, ai sensi di quanto previsto nell'art. 747 C.P.C., trattandosi di vendita di beni ereditari;

b) – che il creditore ipotecario sottoscriva un idoneo atto notarile di consenso alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dell'intervenuta autorizzazione del Tribunale: a tal fine il Curatore incaricherà il notaio, da esso discrezionalmente individuato per la stipula del contratto di trasferimento, di procedere al pagamento del creditore ipotecario a fronte della sottoscrizione di un atto di quietanza e di assenso alla cancellazione dell'ipoteca (per conseguire detta cancellazione sarà utilizzata, in tutto o in parte, la somma versata per il prezzo di aggiudicazione, la quale sarà depositata presso il notaio rogante).

In caso di mancato avveramento anche di uno solo degli eventi dedotti nella condizione sospensiva di cui sopra, l'avvenuta aggiudicazione provvisoria si intenderà caducata e il curatore restituirà all'aggiudicatario provvisorio quanto da esso versato per il pagamento del prezzo, senza maggiorazione per interessi.

L'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 237, il cui modello può essere richiesto al Curatore, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti.

Il Curatore potrà provvedere alle formalità che si rendessero necessarie alla stipula dell'atto definitivo, utilizzando la somma versata a titolo di cauzione.

MODALITA' DI PAGAMENTO, STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA ED INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato in un'unica soluzione, entro il termine essenziale di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione provvisoria, affinché il Curatore possa provvedere:.

- a richiedere al Tribunale di Alessandria l'autorizzazione alla vendita, ai sensi dell'art. 747 C.P.C., trattandosi di beni immobili ereditari;
- a ottenere, a spese della procedura, il consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta da parte del creditore ipotecario, utilizzando allo scopo, in tutto o in parte, la somma versata per il prezzo di aggiudicazione, la quale sarà depositata presso il notaio rogante ai sensi dell'art. 1 commi 63 e seguenti della Legge n. 124/2017.

La comunicazione dell'avvenuta esecuzione degli adempimenti di cui sopra o della loro mancata esecuzione dovuta al mancato avveramento di uno degli eventi dedotti nella condizione sospensiva sarà effettuata dal Curatore, mediante lettera Raccomandata A.R. al domicilio o mediante Posta Elettronica Certificata indicate dall'aggiudicatario provvisorio.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità RG 1464/2024", da consegnare direttamente presso lo studio del Curatore.

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il sopra indicato termine, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore avrà diritto, a titolo di penale, di acquisire la cauzione a titolo definitivo, salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno.

Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al notaio indicato e scelto discrezionalmente dal Curatore, sentito l'aggiudicatario, entro i 30 (trenta) giorni successivi al verificarsi dell'ultimo degli eventi dedotti nella condizione sospensiva di cui sopra.

L'aggiudicatario provvisorio dell'immobile dovrà provvedere al saldo del prezzo di vendita, degli oneri fiscali e tributari dovuti a norma di legge e di tutte le spese ulteriori connesse al

trasferimento della proprietà, incluse quelle di voltura, APE, nonché gli onorari del notaio incaricato per la stipula dall'atto di vendita, dedotta la cauzione.

Il Lotto sarà venduto a corpo, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie ex art. 2921 C.C., essendo espressamente escluse l'applicazione della normativa sulla conformità catastale.

Grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione preventiva del Lotto.

La sottoscrizione della offerta implica esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica in essere, quale risultante dalla perizia agli atti della procedura.

La parte aggiudicataria provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica o edilizia.

La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. n. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili; l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, 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.

La Procedura ed il Curatore sono esonerati da qualsivoglia responsabilità in relazione alla offerta in vendita che, dunque, non potrà in ogni caso essere revocata. Gli eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, o delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere e specie, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed iscrizioni pregiudizievoli a cura della Procedura.

Se occupato da terzi e/o dal debitore, la liberazione avverrà a cura della Procedura.

Alessandria, lì 21.10.2026

Il Curatore

Avv. Pierpaolo Fracchia