

Tribunale di Vercelli ex Casale Monferrato  
Eredità Rilasciata ai Creditori r. v.g. 474/2010

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**

Il sottoscritto Curatore Avv. Enrico Bianchi, vista la perizia di stima dei beni immobili ing. Badino Davide del 11-07-2022; vista la perizia di stima dei beni mobili geom. Alessandro Bruno del 14-10-2010; visto il provvedimento autorizzativo del Tribunale di Vercelli del 12-02-2026

premessso

che è pervenuta offerta di acquisto dell'importo di € 48.000,00 per il complesso immobiliare di Cella Monte a "cancelli chiusi" comprendente anche i beni mobili ancora ivi presenti

**rende noto**

che **il giorno 15/04/2026 ore 12,00** si procederà a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42/b, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito [www.fallocoaste.it](http://www.fallocoaste.it) nella modalità "Asincrona Telematica", dei seguenti beni di pertinenza della Eredità Rilasciata ai Creditori r.v.g. 474/2010 Tribunale di Vercelli ex Casale Monferrato :

**LOTTO UNICO** in blocco a cancelli chiusi unitamente ai beni mobili ancora presenti in loco, in Cella Monte (AL): immobile a più piani, la cui costruzione risale verosimilmente alla fine del 1800, con sagoma in pianta a L, i cui lati sono prospicienti le vie A.Diaz (lato est) e D. Barbano (lato nord); gli altri due lati sono chiusi da fabbricati di altra proprietà che concorrono a racchiudere un cortile interno, in parte di proprietà esclusiva, in parte comune. Il tutto meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cella Monte al Foglio 1 come segue:

- particella 340, sub. 6, categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri);
- particella 340, sub. 8, categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare);
- particella 341, sub. 6, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
- particella 341, sub. 7, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);
- particella 341, sub. 4, androne carraio bene comune non censibile al sub. 5 (soppresso con la costituzione dei subalterni 6-7) ed al mappale 340 sub. 6-8;
- particelle 752 e 754 , cortili esclusivi;
- particella 751, cortile comune;

Sui predetti immobili - già oggetto di interventi di messa in sicurezza e ripristino nel 2018, nel 2024 e nel 2025 - è costituita ipoteca volontaria iscrizione contro del 08-02-2007, R.G. n. 913, R.P. n. 221, per Ipoteca volontaria per concessione di Mutuo Fondiario che verrà cancellata su consenso del creditore ipotecario all'atto dell'esecuzione del progetto di riparto che seguirà la vendita competitiva e l'aggiudicazione.

**ASTA: 15/04/2026 ore 12,00**

**TERMINE ISCRIZIONI: 14/04/2026 ore 12,00**

**PREZZO BASE: euro 48.000,00; offerta minima euro 48.000,00; oltre diritti d'asta del 4%**

**Rilancio: euro 1.000,00**

**Cauzione:10% del prezzo offerto**

**DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA**

**1) Offerte e modalità di presentazione per il lotto unico**

L' eredità rilasciata ai creditori procede a vendita competitiva del predetto Lotto mediante asta telematica asincrona sul sito [www.fallocoaste.it](http://www.fallocoaste.it) affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42/b, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso il soggetto debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

\* Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base esclusivamente con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato Eredità r. v.g. 474/2010 avente codice IBAN **IT66K0103022602000001375320**;

Il bonifico con causale “ Eredità r.v.g. 474/2010 Tribunale Vercelli ex Casale Monferrato Lotto Unico versamento cauzione” dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo prima dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dalla Procedura ed imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione del bene in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto della Procedura di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

\* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro il giorno 14/04/2026 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino ad aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Lotto; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati, dello stato dei luoghi, della perizia di stima dei beni immobili ing. Davide Badino del 11-07-2022, della perizia di stima beni mobili geom. Alessandro Bruno del 14-10-2010, del verbale di conciliazione 11-07-2012.

\* Allegare all'offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

\* Registrarsi gratuitamente al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), iscriversi alla presente vendita della eredità rilasciata ai creditori n. 474/2010 Tribunale di Vercelli ex Casale Monferrato , indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa.

Non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,  
Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 14/04/2026 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l'avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi

siano errori il gestore della vendita comunicherà, all'indirizzo p.e.c. di registrazione dell'offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

## **2) Gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 15/04/2026, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

**La gara avrà durata dal 15/04/2026 ore 12,00 al 21/04/2026 ore 12,05.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione dei Lotti e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

E' esclusa la possibilità di formulare offerte migliorative successive all'aggiudicazione.

Il trasferimento della proprietà del Lotto Unico avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

## **3) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

**a)** Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta dovrà essere versato esclusivamente come segue:

\* mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura avente codice IBAN IT66K0103022602000001375320 specificando nella causale "Eredità r.v.g. 474/2010 Tribunale Vercelli ex Casale Monferrato Lotto Unico saldo prezzo". Non è previsto pagamento rateale. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore o dal gestore o dal Notaio stesso all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica. L'Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto.

\* Entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d'asta alla stessa spettanti nella misura del 4% del valore di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente della Commissionaria C.S.G., Auction s.r.l. avente codice IBAN IT61B0306901027100000072081 specificando nella causale "diritti commissionario Eredità r. v.g. 474/2010 Tribunale di Vercelli ex Casale Monferrato"

**b)** Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo del Lotto Unico ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate alla Procedura nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all'atto di vendita, sempre con le modalità indicate al punto 3) paragrafo a) o, in tale ipotesi, mediante assegno circolare intestato a "Eredità r.v.g. 474/2010 Tribunale di Vercelli ex Casale Monferrato"; resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come da punto 3) paragrafo a).

**c)** Il trasferimento dei beni del Lotto Unico avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito di notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento alla Procedura del saldo prezzo come sopra, maggiorato di Iva se dovuta, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita nonché spese e costi per regolarizzazioni planimetriche, catastali, urbanistiche.

**d)** Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 1.

**e)** Divenuta definitiva l'aggiudicazione secondo le modalità di gara sopra precisate, saldato il prezzo d'acquisto e stipulato l'atto notarile di trasferimento, al pagamento delle somme previste nel progetto di riparto il creditore ipotecario procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

#### **4) Ulteriori condizioni di vendita**

**a)** Il Curatore o il Commissionario gestore della vendita informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica.

**b)** La vendita dei Lotti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura. I beni sono venduti come visti e piaciuti e, come tali, si considerano accettati da parte dell'offerente-acquirente. Trattandosi di vendita realizzata nell'ambito di procedura concorsuale competitiva la vendita dei Lotti non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione totale o parziale o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Il tutto, pertanto, senza alcuna garanzia per la consistenza dei beni, la loro qualità, integrità, validità, efficacia da parte della Procedura, che è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità di tutti i beni, intendendosi espressamente liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la difformità (quali ad esempio l'acquisto di beni o mezzi incompleti), la non conformità dei beni a vigenti normative tecniche e/o di sicurezza o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di beni ed impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

Con la partecipazione alla gara si accetta che l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza, o difetto, totale o anche solo parziale, di qualità e/o di funzionamento, o l'eventuale difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a rivendicazioni o contestazioni di sorta, rinunciando l'offerente-acquirente sin d'ora a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo, e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni. Nessuna certificazione (di qualsivoglia tipo) sarà rilasciata in ordine ai beni oggetto di vendita. E' a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale adempimento, onere, accertamento della conformità dei beni alla normativa sulla sicurezza prima dell'utilizzo dei beni. E' esclusa qualsiasi responsabilità a carico della Procedura, di suoi Organi e/o della Commissionaria di vendita relativamente all'eventuale presenza, all'interno degli automezzi e/o tra i beni oggetto di vendita, di oli, residui di lavorazione, sostanze e/o materiali da smaltire e/o eventualmente da trattarsi come rifiuto, con relativi oneri di smaltimento, anche ove non segnalati in perizia. Il trattamento di tali sostanze è da considerarsi onere dell'aggiudicatario ed a sua esclusiva cura e spese.

**c)** Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali delle entità immobiliari saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

**d)** Il presente avviso e disciplinare di vendita, e le perizia di stima inerenti i beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it)

**e)** Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i Lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

**f)** Per informazioni e visite dei beni posti in vendita sarà possibile contattare il curatore avv. Enrico Bianchi dal lunedì al venerdì tel. 0142782892 – cell. 3356419805, mail [avvenricobianchi@alice.it](mailto:avvenricobianchi@alice.it), nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011/19952311 – 346/7651299, mail [g.dibella@csgauction.it](mailto:g.dibella@csgauction.it).

**g)** Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it) almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori titolari di gravami iscritti ed ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sui beni.

**h)** Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita dei Lotti in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

**i)** Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 4) sub f) o presso il Curatore Avv. Enrico Bianchi tel. 0142/782892 mail: [avvenricobianchi@alice.it](mailto:avvenricobianchi@alice.it)

Casale Monferrato addì 20/02/2026

Il Curatore Avv. Enrico Bianchi