

Tribunale di Vercelli

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

Istanza ex art. 783, II comma c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Christian Greco (C.F. GRC CRS 83R25 D938A), P. IVA: 02478580026, con Studio in Vercelli, Via Goffredo Mameli n. 3, nella propria qualità di Curatore dell' [REDACTED]
([REDACTED] ed ivi
deceduto in data 25 novembre 2023, in forza di incarico conferitogli in data 7 maggio 2025, accettato, previo giuramento, il successivo 9 maggio 2025.

PREMESSO

Una volta provveduto alla redazione dell'inventario nelle forme di legge (agli atti) ed ottenute le stime di valore dei beni – mobili, immobili, mobili registrati – componenti il patrimonio ereditario, si pone la necessità di procedere con la liquidazione dei medesimi.

Come noto, ai sensi dell'art. 783, I comma c.p.c., “*La vendita dei beni mobili deve essere promossa dal curatore nei trenta giorni successivi alla formazione dell'inventario, salvo che il giudice, con decreto motivato, non disponga altrimenti*”.

Quanto ai beni immobili, invece, la loro liquidazione “*può essere autorizzata dal tribunale con decreto in camera di consiglio soltanto nei casi di necessità o utilità evidente*”.

Nel nostro caso, il valore del patrimonio ereditario è significativamente maggiore rispetto ai debiti – ad oggi – accertati, gravanti sulla Procedura.

Si richiamano, a tale riguardo, le perizie di stima, agli atti, con riferimento al compendio immobiliare, mobiliare e circa i beni mobili registrati ed i mezzi agricoli.

Ciò premesso, tuttavia, se è opportuno che il Curatore preservi l'integrità dell'asse ereditario nella misura del possibile, nell'interesse non solo dei creditori ma anche degli ulteriori chiamati all'eredità e, in prospettiva, dello Stato quale erede necessario *ex art. 586 c.c.*, è altrettanto vero che, nel caso di specie, risulta – si ritiene – **inevitabile** procedere alla liquidazione della totalità dei beni.

Si tenga conto, infatti, delle seguenti circostanze.

1. Il compendio immobiliare destinato a ristorante / albergo (denominato *Ristorante Natalina*), costituente il bene di maggior valore dell'intero patrimonio, è **inutilizzato dal decesso del signor** [REDACTED], dunque, da circa due anni.

Già all'indomani della morte del *de cuius*, i locali sono stati **depredati** dei beni di maggior valore, essendo stata – persino – asportata una cassaforte.

Il rischio, perdurando tale situazione, in assenza di alienazione del cespite, è un continuo e costante **deperimento del bene**, nel proprio complesso, **nonché degli arredi all'interno**, oltre al rischio di ulteriori *scorribande* di malintenzionati, con conseguenti danni e furti.

Inoltre, non si deve tacere dell'importanza storica del *Ristorante Natalina* (sulla piazza da decine di anni), che rende quanto mai necessario poter allocare tale risorsa presso altri imprenditori, che possano riprendere tale attività.

2. I beni – nella propria totalità (anche i mezzi agricoli) – **sono già stati oggetto di numerosi manifestazioni di interesse**, da parte di ristoratori della zona, imprenditori, agricoltori.

Non solo l'immobile adibito a ristorante / albergo ma, anche, i terreni, attualmente – in parte – concessi in affitto a terzi, hanno suscitato parecchio interesse, risultando verosimilmente rapida una loro liquidazione, nell'interesse dei creditori della Procedura.

3. Quanto ai beni mobili, stimati avere un valore significativo, essi si trovano **all'interno degli immobili** (ristorante, albergo e bungalow), risultando – dunque – sostanzialmente inevitabile procedersi ad una loro vendita *contestualmente* ai medesimi immobili (è verosimile, infatti, che l'interessato ai beni immobili proceda al loro acquisto unitamente agli arredi ivi presenti).

A quanto sopra si aggiunga il fatto che, per quanto consta allo scrivente, tutti i chiamati all'eredità del *de cuius* hanno rinunciato alla sua eredità, non risultando, peraltro, che costoro abbiano, a propria volta, discendenti (si richiama il documento n. 5, allegato al ricorso per l'apertura della procedura, nonché gli stati di famiglia ottenuti, allegati alla presente istanza).

Per queste ragioni, lo scrivente Curatore ritiene consigliabile procedersi con una vendita dell'intero compendio ereditario.

Fatte queste doverose premesse, il patrimonio sarà diviso in Lotti, in funzione della vendita.

- *I beni immobili*

Quanto ai **beni immobili**, lo Stimatore nominato ha individuato n. 7 Lotti, denominati in relazione alla caratteristica distintiva (funzione economica o colturale) e, precisamente:

- Lotto 1 – *Albergotto* – valore euro 1.150.000,00
- Lotto 2 – *Vigneto* – valore euro 66.000,00
- Lotto 3 – *Agricolo* – valore euro 27.000,00
- Lotto 4 – *Belvedere* – valore euro 301.000,00
- Lotto 5 – *Olivo* – valore euro 29.000,00
- Lotto 6 – *Bosco* – valore euro 63.000,00
- Lotto 7 – *Erba Medica* – euro 12.000,00

Si precisa che i Lotti n. 2 (Vigneto) e n. 5 (Olivo) sono oggetto di regolari contratti di affitto, rispettivamente con Azienda Agricola Sulin S.S. (si allega il relativo contratto) **e con Piazza Luca, titolare dell'omonima impresa individuale agricola** (si allega, parimenti, il relativo contratto).

A questo proposito, **gli affittuari potranno esercitare la c.d. Prelazione agraria, prevista dall'art. 8, legge n. 590/1965**, per cui saranno preferiti, a parità di prezzo e condizioni, ad altri eventuali offerenti.

Di tale circostanza, dovrà darsi atto nell'Avviso di Vendita competitiva e consentire a costoro, nel caso di aggiudicazione del Lotto, di esercitare tale diritto.

Si precisa, altresì, che sull'immobile censito al Foglio 2, Mappale 49, Subalterno 7 (N.C.E.U. Comune Grazzano Badoglio) risulta essere stata iscritta, in data 24 marzo 2009, ipoteca volontaria per l'importo di euro 436.000,00=, residuando, alla data di apertura della successione (come da inventario), la minore somma di **euro 33.207,82=**.

Del credito garantito dalla sopra citata ipoteca risulta titolare la ricorrente per la nomina del sottoscritto Curatore, che si premurerà di ottenere la relativa autorizzazione alla cancellazione, anteriormente al trasferimento di proprietà.

Ancora, da un punto di vista edilizio – urbanistico, lo Stimatore ha evidenziato, **alle pagine 35 e seguenti della propria relazione**, la necessità – preliminarmente rispetto al trasferimento della proprietà dei vari Lotti – di procedere con una serie di interventi di sanatoria / aggiornamento catastale / riconfinamento, i cui costi saranno a carico della Procedura.

Nel concreto, laddove mancasse la provvista per fare fronte a tali interventi, lo scrivente Curatore utilizzerà il denaro versato dagli aggiudicatari, quale cauzione e/o a titolo di acconto sul prezzo.

- I beni mobili

Quanto ai beni **mobili**, essi consistono negli arredamenti presenti nell'immobile adibito a ristorante / albergo (denominato *Ristorante Natalina* – Lotto 1), nonché nei bungalow ubicati nel terreno costituente Lotto 4.

Si richiama la perizia di stima, agli atti.

Tali beni costituiranno – quanto ai beni / arredi presenti presso l'immobile adibito a ristorante – il **Lotto n. 8**; quanto, invece, ai beni ubicati all'interno dei vari bungalow (situati nel Lotto immobiliare denominato *Belvedere*), essi costituiranno il **Lotto n. 9**.

Il valore di stima complessivo è pari ad euro 80.034,50=.

- I beni mobili registrati ed i mezzi agricoli

Ulteriormente, il *de cuius* era titolare di beni mobili registrati (**Lotto n. 10**) e mezzi agricoli (**Lotto n. 11**).

I beni mobili registrati n. 3 autovetture, n. 1 autocarro, n. 1 motociclo, n. 1 moto e n. 1 roulotte.

Si richiama il contenuto della Perizia redatta dal Geometra Alberto Scotti, agli atti, da cui risulta un valore **complessivo**, per l'intero Lotto, di **euro 3.500,00=**, motivo per il quale si ritiene di procedere con una vendita **unitaria** di tali beni.

I mezzi agricoli risultano essere stati stimati dal Perito Bruno Bellotto e sono n. 3 trattrici agricole di marca:

- *Lamborghini* (targa PV038518), stimata valere tra euro 7.000,00= ed euro 10.000,00=;
- *Fiat* (targa VC029479), stimata valere tra euro 9.000,00= ed euro 13.000,00=;

- *Landini* (targa AT030290), stimata valere tra euro 800,00= ed euro 1.500,00=.

Come per gli altri beni mobili registrati, le trattative costituiranno **unico Lotto**.

- *Le modalità e condizioni delle vendite*

Lo scrivente Curatore riterrebbe opportuno procedere mediante **procedure competitive**, con asta pubblica senza incanto, con offerte in busta chiusa e, nel caso di più offerte, possibilità di rilancio ed aggiudicazione definitiva in favore di chi avrà offerto il prezzo più alto.

Il prezzo base sarebbe pari al valore stimato.

In caso di mancata aggiudicazione e/o asta deserta, sarebbe prevista la possibilità di fissare ulteriori esperimenti, con una riduzione fino al 20% del prezzo per ognuno di essi.

Ovviamente, nell'ottica della massimizzazione degli introiti per la Eredità Giacente, ai fini della vendita sopra citata, si riterrebbe opportuno ricorrere a forme pubblicitarie mediante siti *internet* e giornali, rivolgendosi a soggetti specializzati, ai quali verrà conferito apposito incarico.

Ci si rimette, comunque, alle decisioni che verranno assunte dal Tribunale.

Si segnala, infine, che lo scrivente Curatore si occuperà **personalmente** delle operazioni di vendita e delle visite / sopralluoghi presso gli immobili, limitandosi – la funzione del coadiutore nominando – alle **sole pubblicazioni** degli Avvisi di Vendita.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Avvocato Christian Greco, Curatore dell' [REDACTED]

CHIEDE

che il Tribunale di Vercelli voglia

- **autorizzarlo**, con decreto in camera di consiglio, **alla vendita**, mediante procedure competitive, dei beni immobili, mobili, mobili registrati e dei mezzi agricoli facenti capo alla Procedura, sopra elencati, ai valori di stima indicati del Perito incaricato;
- **autorizzarlo**, al fine di massimizzare gli introiti per la Procedura, ad espletare idonee formalità pubblicitarie della vendita sopra citata;
- **autorizzarlo**, in conseguenza, alla nomina di *Gruppo Edicom S.p.A.* (P. IVA: 05091140961), corrente in Mestre – VE – Via Torre Belfredo n. 64, quale coadiutore/delegato alla **sol**a pubblicazione degli Avvisi di Vendita competitiva;
- **autorizzarlo**, nel caso di mancata aggiudicazione o di asta deserta, alla fissazione di ulteriori tentativi di vendita con una riduzione sino al 20% del prezzo per ogni esperimento;
- **prendere atto** del fatto che l'esponente si occuperà personalmente delle operazioni di vendita e delle visite / sopralluoghi presso gli immobili, limitandosi – la funzione del coadiutore *Edicom* – alle sole pubblicazioni degli Avvisi di Vendita.

Si allega, ulteriormente:

- copia certificati stato famiglia + residenza [REDACTED]
- copia contratto affitto [REDACTED] / Azienda Agricola Sulin
- copia contratto affitto [REDACTED] / Piazza Luca

Ai sensi del D.p.r. 115/2002, si dichiara che la presente istanza è soggetta al pagamento di un contributo unificato di euro 98,00=.

Vercelli, 14 agosto 2026

Avvocato Christian Greco