

TRIBUNALE DI BIELLA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Cancelleria delle Procedure Concorsuali
G.D. dott.ssa Maria Donata GARAMBONE
Procedura Fallimentare n. 1/2017 R.G.Fall.
Curatore rag. Marco QUADRELLI con studio in Quaregna Cerreto

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dottor Roberto BROGLIA, Notaio in Biella, delegato per le operazioni di vendita degli immobili assoggettati ad espropriazione relative alla Procedura Fallimentare n. 1/2017 R.F., ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 107, commi primo e secondo, L.F. e 591 *bis* c.p.c., sulla scorta del programma di liquidazione e della relativa integrazione, debitamente approvati ex art. 104-ter L.F., la cui esecuzione è stata autorizzata dal Giudice Delegato con decreto in data 7 aprile 2023, con studio in Biella, alla Via Torino n.c. 51,

AVVISA

che il giorno **21 luglio 2026 alle ore 15.00 (quindici)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili:

in piena proprietà nel Comune di Cossato,

al Viale Pajetta n.c. 8/E, consistenza immobiliare facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato "CONDOMINIO GIOTTO", entrostante ad area individuata nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 con la particella n. 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, con espresso riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito notaio Sola Secondina di Cossato in data 28 dicembre 1987, rep. n. 19130/6291, registrato a Cossato in data 15 gennaio 1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella in data 27 gennaio 1988 ai nn. 879/685, e precisamente:

LOTTO SEDICI

- al piano terreno (primo fuori terra), **MAGAZZINO** distinto con la sigla **M/2**, coerenti porticato comune, ascensore e vano scala comune, autorimesse distinte con i nn. 4, 3, 2 e 1, e parti comuni.

La consistenza risulta individuata e censita al **Catasto Fabbricati** come segue:
foglio 28 particella n. 698 sub. 2, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/2, classe 2, m² 71, sup. catastale m² 72, con la Rendita Catastale di Euro 198,01.

La scheda catastale risulta difforme per mancata indicazione di alcune tramezzature e di aperture esterne e di collegamento con il vano scala, che potranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, anche in conformità a quanto



precisato nel paragrafo della regolarità edilizia.

in piena proprietà nel Comune di Cossato,

LOTTO DICIANNOVE

alla via Mazzini n.c. 2, articolato complesso edilizio, costituito in parte da porzioni del fabbricato convenzionalmente denominato "CONDOMINIO TABIO PRIMO" con accesso al civico numero 2/I della via Mazzini, ed in parte contiguo al Condominio medesimo verso il lato sud con accesso dalla via Mazzini nn.cc. 2/D e 2/L, e precisamente:

A) nel fabbricato convenzionalmente denominato "CONDOMINIO TABIO PRIMO", entrostante a lotto individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 con la particella n. 654, ente urbano di are 4 e centiare 40, coerenti la via Mazzini e le particelle nn. 14 e 655 dello stesso foglio di mappa, con espresso riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Caroli Cosimo di Biella in data 12 ottobre 1968, rep. n. 28068/4868, registrato a Biella in data 24 ottobre 1968 al n. 4142 Vol. 114 e trascritto a Biella in data 9 novembre 1968 ai nn. 7471/5752, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano interrato un **locale ad uso magazzino individuato con la sigla M/1**, coerenti terrapieno verso la via Mazzini, terrapieno verso la particella n. 14 del Catasto Terreni, altra porzione di magazzino censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 con la particella n. 638 sub. 4, corridoio cantine e cantina 10;

- al piano terreno **locale ad uso negozio**, costituente porzione di quello individuato nel suddetto regolamento con il n. 1, coerenti la via Mazzini, strada privata insistente sulla particella n. 14 del Catasto Terreni, altra porzione di negozio censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 con la particella n. 638 sub. 4, restante porzione dello stesso originario negozio n. 1 e vano scala comune;

B) in corpo adiacente il "CONDOMINIO TABIO PRIMO" a lato sud, in contiguità con l'unità di cui al precedente punto A), individuato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 con la particella n. 14/parte, nella sua intera consistenza ente urbano di are 51 e centiare 15, la seguente consistenza immobiliare;

- al piano seminterrato **locali ad uso magazzino e controllo peso**, coerenti autorimesse censite al Catasto Fabbricati al foglio 28 con la particella n. 638 subb. 1 et 2, corridoio cantine ed unità M/1 nel "CONDOMINIO TABIO PRIMO", strada privata insistente sulla particella n. 14 del Catasto Terreni, altra porzione del complesso censita nel Catasto Fabbricati al foglio 28 con la particella n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel "CONDOMINIO TABIO PRIMO";

- al piano terreno **locale esposizione, disimpegno, due uffici, servizio igienico con antibagno**, coerenti negozio n. 1 nel "CONDOMINIO TABIO PRIMO", strada privata insistente sulla particella n. 14 del Catasto Terreni, altra porzione del complesso censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel "CONDOMINIO TABIO PRIMO";

C) saloni posti in contiguità a quanto descritto ai precedenti punti A) e B), nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 particella n. 14/parte, e precisamente:

- al piano terreno **ampi saloni ad uso magazzino comprendenti locali di esposizione e vendita materiali, varie scale di collegamento con soppalco, servizi igienici, vano scala di collegamento ad alloggio ed ufficio, corpo addossato**

destinato a deposito/tettoia, con pertinenziali aree esterne;

- al piano primo ampio locale uso **magazzino** e, con accesso da vano scale indipendente proveniente dal piano terreno e direttamente collegato con l'esterno, **unità ad uso residenziale** (quale alloggio del custode) composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere bagno e balcone, oltre ad **unità ad uso ufficio** composta da ingresso, disimpegno, archivio, tre vani ufficio, bagno e balcone. Quanto sopra risulta coerente all'unità nel complesso censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella n. 638 sub. 4, altra unità nel complesso censita al foglio 28 particella n. 636 sub. 33, strada privata insistente sulla particella n. 14 del Catasto Terreni, area urbana censita nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella n. 640 sub. 4 di altra proprietà, particelle in mappa del Catasto Terreni al foglio 28 con i nn. 636, 1118, 1022, 632, 690 e 31, la via Mazzini ed il "CONDOMINIO TABIO SECONDO" in mappa Catasto Terreni al foglio 28 n. 655;

D) lotto di terreno libero contiguo alla consistenza immobiliare di cui ai precedenti punti verso il lato ovest, all'esterno della recinzione, nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 particella n. 632 di are 4 e centiare 00, coerenti le particelle nn. 690, 14, 1022 e 1021 tutte dello stesso foglio di mappa.

La consistenza risulta individuata e censita al **Catasto Fabbricati come segue:**

foglio 28 particella n. 636 sub. 33, via Giuseppe Mazzini n. 2, piani S1-T, Cat. C/1, classe 5, m² 135, Sup. catastale m² 145, con la Rendita Catastale di Euro 3.235,09 (porzione descritta al punto A);

foglio 28 particella n. 638 sub. 4, via Giuseppe Mazzini n. 2, piani S1-T, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 2.854,97; (porzione descritta al punto B);

foglio 28 particella n. 640 sub. 1, via Giuseppe Mazzini n. 2, interno 1, piani T-1, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 9.326,81 (salone descritto al punto C);

foglio 28 particella n. 640 sub. 2, via Giuseppe Mazzini n. 2, interno 2, piano 1, Cat. A/10, classe U, vani 4,5, Sup. catastale m² 114, con la Rendita Catastale di Euro 1.394,43 (ufficio descritto al precedente punto C);

foglio 28 particella n. 640 sub. 3, via Giuseppe Mazzini n. 2, interno 3, piano 1, Cat. A/3, classe 2, vani 4,5, Sup. catastale m² 107, con la Rendita Catastale di Euro 313,75 (alloggio descritto al precedente punto C);

ed al **Catasto Terreni** per il lotto contiguo al

foglio 28 particella n. 632, ferrovia sp di are 4 e centiare 00, senza redditi (area descritta al precedente punto D).

I dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, sia per le difformità segnalate al paragrafo della regolarità edilizia che per il mancato censimento del magazzino/tettoia verso lato sud.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano:

LOTTO SEDICI : occupato da beni

LOTTO DICIANNOVE : occupato da beni

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito Geom. Pietro CARLOMAGNO in data 15 settembre 2018, visionabile presso il delegato) risultano le seguenti notizie:

LOTTO SEDICI: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale con il basso fabbricato annesso sono stati realizzati in forza dei seguenti assensi amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29 febbraio 1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio "GIOTTO"
- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19 dicembre 1974 e del 4 marzo 1975.

Dalle verifiche effettuate gli elaborati grafici allegati alle licenze di costruzione di cui sopra riportano una situazione planimetrica non coincidente con lo stato dei luoghi; ciò è riscontrabile anche da verifica di elaborati depositati congiuntamente alla richiesta di abitabilità, che riportano una situazione planimetrica pressoché identica all'esistente. L'agibilità è quindi stata rilasciata senza la preventiva richiesta e il successivo rilascio di un nuovo assenso amministrativo.

Relativamente all'unità trattata **sono state rilevate difformità** per alcune tramezzature non eseguite ed aperture esterne non licenziate, ed anche **per l'avvenuta realizzazione di servizio igienico che non risulta sanabile per carenza di altezza interna (altezza esistente 2,10 m, minima per legge 2,40 m).**

Circa la natura delle difformità e la sanabilità delle medesime si fa espresso riferimento alle risultanze della predetta perizia, agli atti del fascicolo processuale, fatto salvo che **il servizio igienico non potrà essere conservato, ed andrà smantellato.**

LOTTO DICIANNOVE: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso unitamente ad altri edifici condominiali è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 con licenza di costruzione in data 15 giugno 1966 per costruire un fabbricato di civile abitazione e negozi, e successiva variante licenza di costruzione in data 10 giugno 1968 per variare la curvatura di due capannoni.

Il "CONDOMINIO TABIO PRIMO" è stato dichiarato abitabile in data 10 ottobre 1968.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti assensi amministrativi:

- concessione edilizia n. 19/1980 in data 23 gennaio 1980 per lavori di soppalco del magazzino esistente;
- concessione edilizia n. 193/1980 in data 23 aprile 1980 per ristrutturazione parziale del soppalco nel magazzino esistente da destinarsi ad uffici ed alloggi per il custode;
- concessione edilizia n. 225/1981 per realizzazione di locale ad uso spogliatoio e WC ;
- autorizzazione 144/88 in data 20 maggio 1988 per muri divisorii;
- autorizzazione A 119/95 in data 15 maggio 1995 per attrezzature tecniche a servizio di edifici esistenti: formazione di n. 3 scale di uscita di emergenza
- concessione edilizia n. 41 in data 16 marzo 1999 per ampliamento fabbricato

esistente per la formazione di n. 2 depositi e posa di pensilina
Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assenti amministrativi, sono emerse difformità di carattere interno, per diversa distribuzione degli spazi, difformità prospettiche ed anche per lievi e modeste modifiche della sagoma assentita nel 1966, ancorché nella situazione odierna dotata di abitabilità e quindi non variata dall'epoca della costruzione.

Le difformità più rilevanti, consistenti in modifiche nella distribuzione interna, prospettiche nonché lievi difformità di superficie, potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento di oblazione.

All'interno del lotto pertinenziale, inoltre, sono state rilevate varie tettoie aperte (lati sud ed ovest) che andranno demolite e rimosse in quanto non ammissibili e quindi non sanabili.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che alle unità immobiliari in oggetto spettano sulle parti comuni condominiali.

Per le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di vendita, si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

Maggiori informazioni potranno essere assunte dal Curatore Fallimentare QUADRELLI rag. Marco con studio in Quaregna Cerreto, ai recapiti infra indicati.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili siano dotati dell'attestato di certificazione energetica.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come pervenuto a parte eseguita e come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base è stabilito in:

- LOTTO SEDICI - Euro 4.429,69 (quattromilaquattrocentoventinove virgola sessantanove)

- LOTTO DICIANNOVE - Euro 164.531,25
(centosessantaquattromilacinquecentotrentuno virgola venticinque)

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

- LOTTO SEDICI - Euro 3.322,27 (tremilatrecentoventidue virgola ventisette)

- LOTTO DICIANNOVE - Euro 123.398,44 (centoventitremilatrecentonovantotto virgola quarantaquattro)

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

- LOTTO SEDICI - Euro 500,00 (cinquecento/00)

- LOTTO DICIANNOVE - Euro 15.000,00 (quindicimila/00)

4) Termine per il deposito delle offerte telematiche:

20 luglio 2026 entro le ore 13,00 (tredici e zero minuti)

5) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara:

21 luglio 2026 alle ore 15.00 (quindici)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente in via telematica e deve essere redatta mediante **Modulo Web Ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.immobiliare.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it mediante **apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica**, oppure, sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione

dell'offerta d'asta; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno ferialo precedente a quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi da offerenti o procuratore legale.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno definitivamente acquisite dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni: allegare autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa"; se presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale.

Per le società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Ciascun concorrente per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, oltre al pagamento di Euro 16,00 (sedici/00) per marca da bollo, come infra specificato, somma che sarà trattenuta

integralmente in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione deve avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN : IT 16 O 03268 22307 052292429770 intestato a Dott. ROBERTO BROGLIA - 1/2017RGFALL.BI .

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato sarà considerata causa di nullità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione" e la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari.

Allegare nella sezione "caricamento altra documentazione": indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta non sarà considerata efficace se pervenuta oltre il termine stabilito, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo originali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmetta all'indirizzo PEC del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì festivi esclusi.

PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, la società Astalegale.net S.p.A. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **21 luglio 2026 alle ore 15.00 (quindici)** a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Biella, Via Torino n.c. 51.

Nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, verranno fissate la data e le condizioni della successiva vendita con prezzo ribassato di 1/4 (un quarto), invariate le altre condizioni, emettendo separatamente e contestualmente l'avviso.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà nello stesso giorno, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti tramite il portale www.immobiliare.spazioaste.it partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta, tenuto conto di quanto contenuto nel precedente paragrafo "CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO".

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in ore 72 (settantadue) - ovvero giorni 3 (tre) - con inizio il **giorno 21 luglio 2026 alle ore 17,00** e termine il **giorno 24 luglio 2026 alle ore 17,00**.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'offerente partecipante e SMS.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine. In tale caso la scadenza verrà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà definitivamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara telematica asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione. Il professionista delegato comunicherà la chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.



DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione definitiva la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. Il residuo prezzo dovrà essere versato al professionista delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

Il Tribunale di Biella Ufficio Procedure Concorsuali ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c. il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Sono ad integrale carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (compresi gli onorari).

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice Delegato, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo di un nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto ovvero uno solo dei lotti facenti parte del compendio pignorato).

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA SELLA S.P.A., BANCO BPM S.P.A., BPER BANCA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., CheBanca S.P.A., INTESA SANPAOLO S.P.A., UNICREDIT S.P.A. e DEUTSCHE BANK S.P.A. (la Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito www.tribunale.biella.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui");

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al Curatore Fallimentare rag. Marco QUADRELLI con studio in Quaregna Cerreto, Via Q. Sella n° 19/A - recapito telefonico 015 980 555 - Fax 015 980 398 - E-mail marco@consultingpartners.it, al

quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese della procedura fallimentare, pubblicità sarà fatta, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con indicazione nell'avviso del nominativo del custode, del relativo indirizzo e recapito telefonico, con le seguenti concorrenti modalità:

1) pubblicazione dell'avviso integrale di vendita, della perizia in atti e della documentazione fotografica (oscurato o sostituito il nominativo del debitore ovunque ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet
"www.tribunale.biella.giustizia.it" "www.astegiudiziarie.it" e
"www.astalegale.net";

2) divulgazione tramite Newspaper Aste;

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it;

4) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria.

Per quanto non previsto nel presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Allegato documento di sintesi delle modalità di partecipazione e delle condizioni generali di utilizzo della piattaforma telematica.

Biella, 4 novembre 2025.

Il Professionista Delegato
Broglia dottor Roberto



DOCUMENTO DI SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DELLE CONDIZIONI GENERALI DI UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA

Partecipare ad una vendita telematica

Per poter partecipare alle vendite telematiche e inviare la propria offerta è necessario essere in possesso di una casella PEC.

La casella PEC deve essere conforme a quanto previsto dall'art. 13 del succitato DM n° 32 del 26 febbraio 2015. Qualora la PEC non soddisfacesse tali requisiti, è necessario essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Come inviare la propria offerta

Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "Termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda di dettaglio del bene.

L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta".

Il pulsante "Partecipa" invece, consente di accedere all'aula virtuale della gara telematica.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" far riferimento all'apposito manuale utente pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>.

Come accedere alla piattaforma e partecipare alle operazioni di vendita

L'accesso alla piattaforma avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dalla piattaforma SpazioAste all'indirizzo PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta.

L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte.

La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "Partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse.

Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di identificazione ricevuti e cliccare su "Accedi" dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa privacy.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

L'aula virtuale della vendita

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma SpazioAste. All'orario stabilito, indicato in Ordinanza o in Avviso di vendita, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L'aula virtuale all'interno della piattaforma SpazioAste si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura.

Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità previste all'interno dell'avviso di vendita.

Per confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale, visualizzare le operazioni di vendita e partecipare alla gara telematica, cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza".

La piattaforma comunica in questo modo al professionista che l'utente è online e sta assistendo alle operazioni.

Apertura e valutazione delle offerte

Tutte le offerte presentate vengono valutate dal professionista referente della vendita durante la fase di "Esame delle offerte"; le offerte possono essere validate o respinte qualora ci fossero anomalie o irregolarità nella documentazione presentata.

L'offerta respinta non permette al presentatore di partecipare alla vendita. L'offerta validata abilita l'utente alla partecipazione alla gara telematica.

All'interno dell'aula virtuale, in alto a destra, è possibile visualizzare lo stato delle operazioni di vendita in corso.

Quando il professionista è connesso all'aula virtuale e sta provvedendo alla valutazione delle offerte viene evidenziato il corrispondente stato "Esame offerte".

Nella sezione "Eventi" è possibile visualizzare il procedere delle fasi di spoglio: viene indicato il numero delle offerte già valutate e l'esito della valutazione della propria. I dati si incrementano con il proseguire delle azioni del professionista.

All'interno del "cruscotto" dell'aula virtuale, viene visualizzato l'elenco delle offerte inviate. La colonna "stato" ne riporta l'esito durante lo spoglio. In giallo è evidenziata la propria offerta. Gli altri utenti vengono identificati dal sistema tramite pseudonimi alfanumerici assegnati automaticamente.

Cliccando sulla tab "Offerta presentata" è possibile visualizzare il dettaglio della propria offerta. Lo stato delle offerte cambia con il procedere della loro valutazione. E' necessario attendere l'esame di tutte le offerte depositate prima di poter iniziare la gara telematica.

Terminato l'esame delle offerte appare a video il giorno e l'orario di inizio della gara telematica. Lo stato della vendita varia in "Esame offerte terminato".

Al fine di garantire una completa trasparenza delle operazioni d'asta, la tabella "Elenco offerte valide" riporta in elenco (mediante pseudonimo) tutti i partecipanti ammessi alla gara telematica. La gara partirà dall'offerta più alta pervenuta e ritenuta valida.

L'inizio della gara telematica

In caso di più offerte valide il professionista avvia la gara telematica.

In caso di modalità ASINCRONA, inizierà nel giorno e all'orario indicato nell'avviso di vendita. Solo quando la gara verrà avviata sarà possibile effettuare i propri rilanci. L'immobile verrà aggiudicato all'utente che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

All'avvio della gara, lo stato della vendita varia passando da "Esame offerte terminato" ad "Asta telematica in corso".

La fase dei rilanci

Ad ogni rilancio inviato viene identificato a video lo stato della propria offerta.

Quando la propria offerta viene superata e non si è identificati come "miglior offerente", la piattaforma consente di inviare il proprio rilancio. Cliccare sul pulsante "Offri" per procedere

Nella finestra di inserimento dell'offerta viene proposto l'importo minimo rilanciabile in base a quanto stabilito nell'avviso di vendita, in riferimento all'ultima offerta pervenuta. A proprio piacimento è possibile variare al rialzo la cifra proposta inserendo il nuovo importo.

Cliccare sul pulsante "Offri" per confermare l'invio del rilancio.

La tabella "Elenco offerte valide" si aggiorna automaticamente ad ogni rilancio ricevuto nella piattaforma.

Quando il proprio rilancio risulta il migliore inviato, viene visualizzato a video un messaggio che identifica lo stato di "miglior offerente".

Quando la vendita prevede la modalità a partecipazione MISTA, la gara viene svolta contemporaneamente sia online sia in sala (presso il luogo della vendita). Gli utenti che hanno presentato offerta con modalità telematica dovranno necessariamente partecipare collegati online, gli utenti che hanno presentato domanda di partecipazione con modalità tradizionale (busta cartacea) partecipano alle operazioni presso il luogo dell'asta.

Tutte le offerte e tutti i rilanci, come previsto dalla normativa, devono comunque essere inseriti all'interno della piattaforma: gli utenti connessi online possono così visualizzare anche tutti i rilanci provenienti dalla sala.

All'interno della propria aula virtuale è ben visibile il countdown del "Tempo rimanente". Tutti i rilanci devono essere effettuati prima che il countdown si azzeri.

In caso di vendita con modalità SINCRONA o SINCRONA MISTA, il countdown si resetta ad ogni rilancio pervenuto. La durata del timer è definita dal professionista referente della procedura all'avvio della gara e viene solitamente specificata anche all'interno dell'avviso di vendita.

In caso di vendita con modalità ASINCRONA, il countdown indica il tempo residuo prima dello scadere effettivo della gara. La durata è definita dal professionista referente della procedura e specificata in avviso di vendita. La gara può durare più giorni.

La tipologia di gara ASINCRONA può prevedere inoltre, se definito dal referente della vendita, un tempo finale di ulteriore prolungamento della gara definito di "auto estensione". Questa fase di prolungamento si attiva solo nel caso in cui pervengano offerte negli ultimi minuti definiti. Il nuovo countdown si attiva al ricevimento dell'ultima offerta e la durata dell'asta si estende fino a che non saranno più inviate nuove offerte.

La fine della gara telematica

Quando il timer si azzerizza si conclude l'asta. Lo stato della vendita varia riportando la dicitura "Terminata". La piattaforma SpazioAste identifica a video il "miglior offerente".

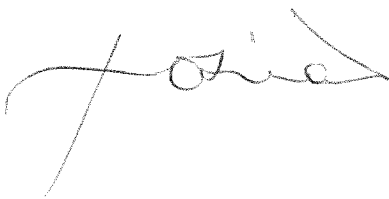
Gli altri partecipanti visualizzano invece la scritta "non sei il miglior offerente". Dopo che il referente della procedura avrà impostato l'aggiudicatario all'interno della piattaforma, la vendita varia il suo stato passando da "Terminata" ad "Aggiudicata".

Terminata la gara telematica, l'aggiudicatario dovrà mettersi in contatto con il professionista per poter concludere le fasi finali della vendita (versamento saldo prezzo, trasferimento dell'immobile, etc ...).

Comunicazioni

Nei casi previsti dal Decreto Ministeriale n° 32/2015 per le vendite telematiche, le comunicazioni agli offerenti, inviate automaticamente dalla piattaforma SpazioAste avvengono a mezzo PEC e/o SMS.

Quando l'utente è connesso all'aula virtuale della piattaforma ha inoltre la possibilità di interagire con il professionista referente della vendita attraverso il sistema di chat. Non è permessa l'interazione diretta tra gli utenti partecipanti alla gara.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fiora", is centered on the page.