

TRIBUNALE DI BIELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2024

Curatore: Dott. Carlo Maggia

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Carlo Maggia**, nominato Curatore nella liquidazione giudiziale in epigrafe, in esecuzione all'integrazione del programma di liquidazione autorizzata con provvedimento del G.D. del 10 giugno 2026, ai sensi degli artt. 213 e 216 C.C.I.I.,

AVVISA

Che il giorno **17 (diciassette) novembre 2026 (duemilaventisei)** alle ore **15:00 (quindici)** si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DEI SEGUENTI IMMOBILI

LOTTO 2 (DUE)

nel Comune di VALDILANA (già Trivero) (BI),

- in Frazione Piana n. 45:

Facenti parte del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto dei Terreni con la particella n. 500 (ente urbano di are 1,10, coerenti: particelle n. 498, n. 756, n. 754, n. 755, n. 502 dello stesso foglio di mappa e la Strada), le seguenti unità immobiliari:

- Bene N° 2 - per la quota di 1/1 - Appartamento - porzione di alloggio posto nel secondo piano con l'accesso dalla scala comune composto da disimpegno, bagno, due camere, wc e due balconi;
- Bene N° 3 - per la quota di 1/1 - Appartamento - porzione di alloggio posto nel primo piano con l'accesso dalla scala comune composto da vano scala-disimpegno, cucina, due camere e balcone;
- Bene N° 4 - per la quota di 1/1 - Appartamento - porzione di alloggio posto nel terreno composto da tre vani in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

Facente parte del fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto dei Terreni con la particella n. 502 e n. 503 (rispettivamente ente urbano di are 1,08 e ente urbano di are 0,76, formanti unico corpo alle coerenze di: particelle n. 500, n.755, n. 761 e la Strada), Bene N° 5 - per la quota di 1/1 - Appartamento - alloggio posto nel piano terreno

composto da balcone, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere con pertinente cantina nel piano seminterrato;

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto dei Terreni con la particella n. 754 (ente urbano di are 4,20, coerenti: particelle n. 500, n. 756, n. 512, n. 675, n. 517 e n. 755 dello stesso foglio di mappa), Bene N° 6 - per la quota di 3/4 - Garage - tre autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile;

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto dei Terreni con la particella n. 755 (ente urbano di are 1,70, coerenti: particelle n. 500, n. 756, n. 512, n. 675, n. 517 e n. 755 dello stesso foglio di mappa), Bene N° 7 - per la quota di 1/1 - Garage - due autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile;

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Valdilana (BI), sez. Trivero, come segue:

Foglio 535 particella 71 sub. 4, Frazione Piana n. 45, Piano 2, cat. A/5, cl. 1, vani 3, R.C. Euro 61,97; Bene n. 2;

Foglio 535 particella 71 sub. 3 e particella 105 - graffate, Frazione Piana n. 45, Piano 1, cat. A/5, cl. 1, vani 3,5, R.C. Euro 72,30; Bene n. 3;

Foglio 535 particella 71 sub. 1, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. A/5, cl. 1, vani 1,5, R.C. Euro 30,99; Bene n. 4;

Foglio 535 particella 101 sub. 8 e particella 117 sub. 7 - graffate, Frazione Piana n. 45, Piano S1-T, cat. A/4, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 213,04; Bene n. 5;

Foglio 14 particella 754 sub. 1, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, R.C. Euro 44,16; Bene n. 6;

Foglio 14 particella 754 sub. 2, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 11, R.C. Euro 32,38; Bene n. 6;

Foglio 14 particella 754 sub. 3, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, R.C. Euro 35,33; Bene n. 6;

Foglio 14 particella 755 sub. 1, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, R.C. Euro 35,33; Bene n. 7;

Foglio 14 particella 755 sub. 2, Frazione Piana n. 45, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, R.C. Euro 35,33; Bene n. 7;

- in Valdilana (BI):

Bene N° 8 - Terreni sparsi nel territorio del Comune di Valdilana - già Trivero (BI), e precisamente:

per la quota di 3/4 - terreni della superficie complessiva di mq. 8.410, distinti in mappa al Catasto dei Terreni come segue:

Foglio 14 particella 429, prato di classe 3 di are 5,20, R.D. Euro 0,94, R.A. Euro 0,94; confina con le particelle n. 418, n. 428, n. 430 e n. 569 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 14 particella 574, prato di classe 2 di are 21,00, R.D. Euro 7,59, R.A. Euro 4,88;

confina con le particelle n. 573, n. 572, n. 535, n. 531, n. 532, n. 750, n. 536, n. 575, n. 578 dello stesso foglio di mappa e la via;

Foglio 24 particella 132, prato di classe 3 di are 6,30, R.D. Euro 1,14, R.A. Euro 1,14; confina con le particelle n. 131 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa e le particelle n. 193, n. 130 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 24 particella 197, prato di classe 3 di are 6,70, R.D. Euro 1,21, R.A. Euro 1,21;

Foglio 24 particella 198, bosco ceduo di classe 2 di are 13,90, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 0,50;

formanti corpo unico confinante con altro foglio di mappa e le particelle n. 199, n. 200, n. 583 e n. 196 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 25 particella 3, prato di classe 3 di are 2,60, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,47; confina con altro foglio di mappa e le particelle n. 4, n. 457 e n. 2 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 25 particella 27, prato di classe 3 di are 11,60, R.D. Euro 2,10, R.A. Euro 2,10; confina con le particelle n. 23, n. 26, n. 31, n. 32 e n. 24 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 25 particella 109, fabbr. diruto di are 1,50;

confina con le particelle n. 63, n. 110 e n. 108 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 25 particella 115, prato di classe 2 di are 1,40, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,33;

confina con le particelle n. 63, n. 111 e n. 110 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 25 particella 134, prato di classe 2 di are 13,90, R.D. Euro 5,03, R.A. Euro 3,23;

confina con le particelle n. 132, n. 133, n. 129, n. 136 e il Rio Riasca;

per la quota di 1/1 – terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni come segue:

al fg. 14 n. 517 prato di mq. 120.

Foglio 14 particella 517, prato di classe 1 di are 1,20, R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,31;

confina con le particelle n. 507, n. 754 e n. 518 dello stesso foglio di mappa.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T. Incaricato Geom. Maria Cristina Rege redatta in data 24 aprile 2026 alla quale si fa espresso rinvio.

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 del C.T. Incaricato Geom. Maria Cristina Rege redatta in data 24 aprile 2026, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del Curatore e documenti ivi allegati), risulta quanto segue:

"Regolarità edilizia:

Bene n. 2, 3 – Non è stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo iniziale relativo alla costruzione del fabbricato in cui è ubicata la porzione di alloggio in oggetto.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è accertato che è stata rilasciata dal Comune di Trivero ora Valdilana concessione edilizia in data 12 giugno 1964 relativa alla ricostruzione del piano primo e del piano secondo (oggetto della presente) con successivo rilascio di abitabilità in data 20 luglio 1964.

Bene n. 2

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione reperita presso gli uffici comunali, non si riscontra

corrispondenza, per le seguenti motivazioni:

- il locale originariamente destinato a cucina è stato trasformato in bagno;
- è stato realizzato un servizio igienico (WC) sul balcone;
- sono state apportate modifiche alle aperture esterne;
- l'unità immobiliare risulta collegata con l'alloggio sottostante, nel quale è ubicata la cucina.

Bene n. 3

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione reperita presso gli uffici comunali, non si riscontra corrispondenza, per le seguenti motivazioni:

sono state apportate modifiche alle aperture esterne; l'unità immobiliare risulta collegata con l'alloggio soprastante, nel quale è ubicato il bagno.

Per tali opere, previa verifica approfondita della fattibilità urbanistico-edilizia, dovrà essere presentata idonea istanza di sanatoria edilizia presso il Comune, con conseguente corresponsione delle sanzioni previste, oltre agli oneri professionali necessari per la redazione e presentazione delle pratiche.

Bene n. 4 – La costruzione del fabbricato in cui è ubicata la porzione di alloggio oggetto della presente relazione è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967. Non sono stati reperiti presso il Comune di Valdilana provvedimenti autorizzativi relativi a detta porzione di immobile. Non avendo reperito provvedimenti autorizzativi, non si è in grado di relazionare in merito all'effettiva regolarità edilizia. Per le porzioni ai piani superiori si richiama la regolarità citata nei BENE 2 e BENE 3.

Bene n. 5 – La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Valdilana, già Trivero sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.108/72 del 26 luglio 1972, relativa all'ampliamento ed alla sopraelevazione del fabbricato;
- variante alla licenza sopraindicata n. 192/74 del 10 dicembre 1974.

Agibilità rilasciata in data 18 dicembre 1975.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto si sono riscontrate sia modifiche interne che esterne nell'unità immobiliare.

Inoltre si segnala che nel terreno di pertinenza è stata realizzata una tettoia in legno. La stessa sia per caratteristiche costruttive che per distante dai confini non risulta essere sanabile, per cui dovrà essere demolita.

Bene n. 6 – Costruzione ante 1 settembre 1967.

Concessione edilizia n. 7/2 del 20 marzo 1989 relativa alla demolizione di tettoia con costruzione di autorimesse

Concondo edilizio n. 11 – pratica di sanatoria n 5/9SA del 3 ottobre 2006

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto le autorimesse non hanno il divisorio interno e sono state realizzate delle finestre sul lato sud. Inoltre è stata realizzata una tettoia in aderenza alle autorimesse senza autorizzazione comunale. Dette opere dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia.

Bene n. 7 - Costruzione ante 1 settembre 1967.

Concessione edilizia n. 7/2 del 20 marzo 1989 relativa alla demolizione di tettoia con costruzione di Autorimesse.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione, in quanto le autorimesse non hanno il divisorio interno e sono state realizzate delle finestre sul lato sud. Dette opere dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia

Corrispondenza catastale

Bene n. 2 - Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto la cucina è stata trasformata in un bagno.

Bene n. 3 - Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto il piccolo wc rappresentato in planimetria è stato demolito.

Bene n. 4 - Non è presente in banca dati la planimetria catastale, per cui bisognerà presentare nuova planimetria aggiornata.

Bene n. 5 - Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Bene n. 6 - Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in quanto trattasi di tre autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, catastalmente censite autonomamente con indicato un muro di divisione interno, inoltre non compaiono le finestre poste sul lato sud.

Bene n. 7 - Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in quanto trattasi di due autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, catastalmente censite autonomamente con indicato un muro di divisione interno, inoltre non compaiono le finestre poste sul lato sud.

Bene n. 2, 3, 4, 5, 6, 7

[...] bisognerà presentare nuova planimetria aggiornata.

Normativa urbanistica

Visti il vigente Piano regolatore Generale i terreni in oggetto risultano così classificati:

- fg. 14 n. 429 - aree boscate;*
- fg. 14 n. 517 - aree B3 - aree edificate di vecchio impianto;*
- fg. 14 n. 574 - aree agricole E4b;*
- fg. 24 n. 132 - aree boscate;*
- fg. 24 n. 197 - aree boscate;*
- fg. 24 n. 198 - aree boscate;*
- fg. 25 n. 3 - aree boscate;*
- fg. 25 n. 27 - aree boscate;*
- fg. 25 n. 109 - aree agricole E;*
- fg. 25 n. 115 - aree agricole E;*
- fg. 25 n. 134 - aree agricole E; [...]"*

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

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, tutte le spese ed i compensi relativi al trasferimento dell'immobile, le spese e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese 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 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 TELEMATICA

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
- LOTTO 2 - Euro 42.720,00 (quarantaduemilasettecentoventi/00)

- 2) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- LOTTO 2 - Euro 1.000,00 (mille/00)

- 4) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (si veda il paragrafo "CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA"):
- entro il giorno 16 (sedici) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:30 (dodici e minuti trenta);

- 5) Udienza di apertura delle buste telematiche:
il giorno 17 (diciassette) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:00 (quindici) innanzi al Curatore per l'eventuale aggiudicazione, in caso di un solo offerente, presso lo studio in Biella, Viale Cesare Battisti, n. 1;

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto la società assoggettata a liquidazione ed i soci della medesima, può partecipare alla vendita.

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" e presentata **entro le ore 12:30 (dodici e minuti trenta) del giorno 16 (sedici) novembre 2026 (duemilaventisei) esclusivamente in via telematica** personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da avvocato (per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.) alle seguenti modalità:

Predisposizione ed invio dell'offerta

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica "www.spazioaste.it". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" 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. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI PER 120 GIORNI DAL DEPOSITO. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente 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.

L'offerta dovrà contenere:

- ▲ l'indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n.32 del 26.2.2015) e residenza o domicilio dell'offerente, nonché lo stato civile e il

regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;

- ▲ indirizzo di posta elettronica e recapito telefonico dell'offerente;
- ▲ se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o altro Ente, l'indicazione della ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, della sede sociale, del numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e del codice fiscale;
- ▲ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ▲ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ▲ il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- ▲ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ▲ il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base) nonchè il **termine per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione)**;
- ▲ se l'offerente si trova nelle condizioni di legge e se intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- ▲ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ▲ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ▲ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ▲ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Allegare i seguenti documenti:

- Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino di codice fiscale; **dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità e dello stato civile, con indicazione del regime patrimoniale se coniugati** (in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta);
- Società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più offerenti, copia fotostatica della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- eventuale richiesta di usufruire di agevolazioni fiscali per le quali si sia in possesso dei requisiti di legge, ad esempio per l'acquisto della prima casa o per l'applicazione della clausola "prezzo valore" (tale richiesta potrà essere trasmessa al Liquidatore giudiziale anche successivamente all'aggiudicazione, non oltre il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese per il trasferimento);
- eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di finanziamento ipotecario dell'acquisto in caso di aggiudicazione;
- documentazione attestante il versamento della cauzione: ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, **deve comprovare l'avvenuto deposito di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; **il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "FUTURTEX SAS", IBAN IT61A0326822311052694308840** specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ove non versato telematicamente, ed al netto degli oneri bancari. **La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;**
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito <http://pst.giustizia.it>, alla sezione "pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega alla vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.).

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Punto informativo in Tribunale: Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 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.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica asincrona secondo quanto specificato nel presente avviso. L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno a cura del Curatore, presso il suo studio in Biella, Viale Cesare Battisti, n. 13.

APERTURA DELLE BUSTE

ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 17 (diciassette) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:00 (quindici).

Il Curatore esaminerà le buste e delibererà sulla ammissibilità delle offerte. Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata una nuova vendita secondo quanto previsto nel programma di liquidazione.

Qualora sia presentata **una sola offerta** pari o superiore al prezzo del compendio stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi accolta ed il curatore dovrà provvedere all'aggiudicazione provvisoria, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto.

L'aggiudicazione definitiva sarà in ogni caso sottoposta all'approvazione degli organi della procedura ai sensi delle norme contenute nel Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno 17 (diciassette) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici) e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno 19 (diciannove) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici), salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. La piattaforma comunicherà la chiusura della gara telematica.

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI GARA TELEMATICA

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione. **All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al giorno 19 (diciannove) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici) (salvo differimento in caso di autoestensione della gara)** a cura del Curatore presso il suo studio in Biella (BI), Viale Cesare Battisti, n. 13. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare (telematicamente) a tale udienza.

L'aggiudicazione definitiva sarà in ogni caso sottoposta all'approvazione degli organi della procedura ai sensi delle norme contenute nel Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato al fallimento, sul conto corrente indicato dal Curatore e intestato alla procedura fallimentare, nei termini sopra indicati (si rammenta che il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 90 giorni). Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Curatore e comunicate all'indirizzo e-mail indicato dall'offerente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'aggiudicazione e le spese e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità, che sarà obbligatoriamente svolta dal Curatore.

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.

In tal caso il Curatore del Fallimento, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice Delegato, provvederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita.

Il presente avviso non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della definitiva aggiudicazione, né per gli offerenti stessi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la vendita fino al momento dell'aggiudicazione.

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

IN CASO DI DISERZIONE DELLA VENDITA TELEMATICA

In caso di diserzione della vendita telematica, il compendio risulterà aggiudicato dal presentatore dell'offerta irrevocabile presentata agli atti della procedura, sulla base della quale è redatto l'avviso per la presente vendita competitiva.

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 DI ROMA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCA POPOLARE DI NOVARA, BANCA SAI, CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., MELIORBANCA S.P.A., MICOS BANCA, SANPAOLO IMI, UNICREDIT BANCA, UNICREDIT BANCA PER LA CASA 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").

POSSIBILITA' DI SOPRALLUOGO

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere un sopralluogo dei beni oggetto di vendita mediante richiesta indirizzata al Curatore: 015.921912 e-mail carlomaggia@gmail.com

PUBBLICITA'

A cura del Curatore ed a spese della procedura, una copia del presente avviso, del bando di vendita e delle relazioni peritali, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicato, in via integrale, sui siti internet www.tribunale.biella.it e www.astalegale.net, il tutto almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Biella, 23 luglio 2026.

Il Curatore
Dott. Carlo Maggia

