

BCMZ

TAX LEGAL FINANCE ADVISORY

SINCE 1932



AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077
Biella - Via Losana n. 13 (13900) tel. 015.8493675
Vercelli - Via Gioberti n. 62 (13100) tel. 0161.1896180
Milano - Piazza San Marco n. 1 (20121) Tel. 02 84922628

E- mail: legale@bcmz.it - vendite@bcmz.it - concorsuale@bcmz.it
Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteleone.it

TRIBUNALE DI BIELLA **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2025 R.G.**

AVVISO DI VENDITA **DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Domenico Monteleone, con studio in Biella alla via Losana n.c. 13, soggetto specializzato per la vendita degli immobili relativi alla Liquidazione Giudiziale N. 6/2025 R.G. giusta nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Maria Donata Garambone del 24 febbraio 2026;

visto l'art. 216 comma 2 C.C.I.I.;

AVVISA

che il **giorno 26 novembre 2026** alle ore **15.00** presso il proprio studio in **Biella alla Via Losana n.c. 13**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

nel Comune di QUAREGNA-CERRETO (BI)

Per la piena ed intera proprietà

In Via Fiume n.c. 1/3, complesso immobiliare entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 2 particella 36, ente urbano di ettari 1 are 47 e centiare 05 composto da:

- salone industriale su due livelli utilizzato per lavorazioni tessili di filatura;
- zona a nord con uffici, androne ingresso e abitazione custode;
- zona a sud con locali per lavorazioni, magazzino e uffici;
- all'esterno cortile, basse costruzioni e tettoie di servizio e zona a prato;

----in un sol corpo confinante con: particelle 581, 214 del foglio 2, strada del Gerbido e strada provinciale.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Quaregna-Cerreto come segue:

-foglio 2 particella 36 sub 3, Via Fiume n.c. 1-3, piano T, cat. A/3, cl. U, Vani 5, superficie catastale totale mq. 76, escluse aree scoperte mq. 71, R.C. Euro 335,70;

-foglio 2 particella 36 sub 4, Via Fiume n.c. 1-3, piano T-1, cat. D/1, RC. Euro 20.962,47;

-foglio 2 particella 36 sub 5, Via Fiume n.c. 1, piano T, cat. D/1, RC. Euro 347,40;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia di stima del perito Dr. Ing. Alberto Robiolio in data 30 gennaio 2026, risulta che l'immobile sopra descritto ha avuto una edificazione iniziale di parte dei fabbricati orientativamente negli anni '40-60 ma, di questa prima edificazione, non è stata rinvenuta la relativa documentazione.

In data 02 maggio 1974 è stata rilasciata Licenza di Costruire n. 110 per ampliamento saloni industriali.

Allegati alla licenza vi sono alcuni disegni da cui si evincono le porzioni di fabbricati produttivi esistenti e quelli di futura costruzione. Si può quindi ritenere che i fabbricati produttivi costruiti prima del 1974 avessero avuto una propria autorizzazione.

Dagli allegati si vede inoltre che oltre al fabbricato industriale avente pianta di 30x30 mt era previsto anche un avancorpo per nuovi uffici e portineria che in realtà non è mai stato edificato.

Nella tavola riportante l'estratto di mappa compare la sagoma delle tettoie esistenti tra l'ingresso carrabile e il torrente Chiebbia che quindi erano già state edificate precedentemente all'ampliamento.

In data 15 maggio 1990 è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria per ampliamento laboratorio artigianale.

Dai disegni di evince che riguarda l'immobile in aderenza al salone produttivo ubicato a sud del fabbricato produttivo.

In data 02 dicembre 1986 è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 14/86 per ampliamento del fabbricato produttivo riguardante immobile a sud del fabbricato principale costruito in aderenza, oggetto della precedente sanatoria.

In data 16 giugno 1987 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 7/87 per variante in corso d'opera della Concessione n. 14/86.

Risulta essere stata rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n. 7/88 per la realizzazione di scale per uscite antincendio.

In data 27 settembre 1988 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 20/88 per ampliamento fabbricato produttivo. Nella realtà vengono poi realizzati soltanto i magazzini contrassegnati con le lettere M1 e M2, mentre non è stato realizzato il fabbricato contrassegnato con la lettera A.

In data 14 aprile 1988 è stata rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n. 11/88 per costruzione nuova cabina Enel e prot. 1282 per adibire a cabina parte di tettoia esistente.

In data 05 aprile 1989 è stata rilasciata Autorizzazione n. 9/89 per nuova ubicazione del locale caldaie.

In data 15 luglio 1995 è stata rilasciata Concessione gratuita per opere edilizie n. 16/95 per la costruzione di muro di contenimento lungo il Torrente Chiebbia con successiva proroga tempi dei lavori della Regione Piemonte.

Agibilità non trovata agli atti.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in Euro 207.500,00 (duecentosettemilacinquecento/00).
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 155.625,00 (centocinquantacinquemilaseicentoventicinque/00);
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00 (cinquemila/00).
- 4) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta avere un valore di mercato di Euro 368.650,00 (trecentosessantottomilaseicentocinquanta/00).
- 5) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 25 novembre 2026 ore 12.00.
- 6) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara: 26 novembre 2026 ore 15.00.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione degli offerenti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda fare offerta deve presentare o recapitare presso lo studio del soggetto specializzato Avv. Domenico Monteleone in Biella alla via Losana n. 13 (orario ricevimento lunedì - venerdì ore 9,00 - 12,00) entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, offerta in busta chiusa in bollo da Euro 16,00, diretta all'Avv. Monteleone Domenico contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2025", per una somma pari ad almeno il 10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Successivamente all'apertura delle buste da parte del soggetto specializzato, si procederà all'aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o l'eventuale gara, nel caso di più offerenti. Nel caso di più offerte valide si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi e termine di pagamento) verranno indicate dal soggetto specializzato in udienza, viste le offerte pervenute. Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal soggetto specializzato in caso di gara.

REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'offerta o l'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare tra l'altro: 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, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del 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) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale estratta dal registro camerale da non più di un mese precedente dalla presentazione della domanda dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta; depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate in ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini della migliore offerta.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle stesse, le operazioni

di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno a cura del soggetto specializzato presso lo studio dell'avv. Domenico Monteleone in Biella alla via Losana n.c. 13. Al riguardo, si segnala che gli uffici (tel. 015.8493675- mail: procedure@bcmz.it), sono aperti dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvo in ogni caso l'accertamento del maggior danno. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro quindici giorni dall'udienza dal curatore in conto spese, salvo conguaglio.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della trascrizione dell'atto notarile, che verrà formalizzato innanzi a Notaio da designarsi a cura della Procedura, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre alle tasse e/o imposte di legge ed oltre alle spese di trasferimento in senso proprio, tutti gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal Curatore.

Si precisa sin d'ora che la vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi,

irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei titoli di provenienza.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto soggetto specializzato e a spese della procedura:

-il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e inserito sul sito internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.biella.giustizia.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'avv. Domenico Monteleone telefonando al n.ro 015.8493675 - e-mail procedure@bcmz.it).

Biella, 06 ottobre 2026

Il soggetto specializzato
Avv. Domenico Monteleone

