

**TRIBUNALE DI BIELLA**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**

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

**AVVISO DI VENDITA**  
**DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

**SECONDO 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 gennaio 2025** alle ore **17.30 (diciassette e trenta minuti)** presso lo studio del Notaio dottor Roberto BROGLIA, in Biella, alla Via Torino n.c. 51, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla

**VENDITA SENZA INCANTO,**

dei seguenti immobili:

**in piena proprietà nel Comune di Cossato,**

alla via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area individuata nella mappa del Catasto Terreni al foglio 28 con la particella n. 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, e precisamente:

**LOTTO QUATTRO**

- al piano terreno (primo fuori terra), **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerenti area urbana comune, autorimessa censita al foglio 28 con la particella n. 31 sub. 10, particella n. 1021 del Catasto Terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 con la particella n. 31 sub. 8.

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

**foglio 28 particella n. 31 sub. 9**, via Giuseppe Mazzini 2/d, interno 7, piano T, cat. C/6, classe 2, m<sup>2</sup> 13, sup. catastale m<sup>2</sup> 14, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

Costituisce pertinenza della porzione immobiliare in oggetto, e viene congiuntamente ed unitariamente posta in vendita per la **quota astratta di 1/9**, l'area scoperta antistante il basso fabbricato ad uso rimesse, censita al **Catasto Fabbricati** come segue:

foglio 28 particella n. 31 sub. 23, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

#### LOTTO CINQUE

- al piano terreno (primo fuori terra), **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerenti area urbana comune, autorimessa censita al foglio 28 con la particella n. 31 sub. 11, particella n. 1021 del Catasto Terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 con la particella n. 31 sub. 9.

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

**foglio 28 particella n. 31 sub. 10**, via Giuseppe Mazzini 2/d, interno 8, piano T, cat. C/6, classe 2, m<sup>2</sup> 13, sup. catastale m<sup>2</sup> 15, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

Costituisce pertinenza della porzione immobiliare in oggetto, e viene congiuntamente ed unitariamente posta in vendita per la **quota astratta di 1/9**, l'area scoperta antistante il basso fabbricato ad uso rimesse, censita al **Catasto Fabbricati come segue:**

**foglio 28 particella n. 31 sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

per la quota astratta di 1/2 della 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 VENTI

- al piano terreno (primo fuori terra), **AUTORIMESSA distinta con il n. 6** per il ricovero di una vettura, coerenti cortile comune, autorimessa distinta con il n. 5, magazzino M1 ed autorimessa distinta con il n. 7.

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

**foglio 28 particella n. 702 sub. 6**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, m<sup>2</sup> 13, sup. catastale m<sup>2</sup> 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

#### LOTTO VENTUNO

- al piano terreno (primo fuori terra), **AUTORIMESSA distinta con il n. 5** per il ricovero di una vettura, coerenti cortile comune, autorimessa distinta con il n. 4, vano scala comune, magazzino M1 ed autorimessa distinta con il n. 6.

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

**foglio 28 particella n. 702 sub. 5**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, m<sup>2</sup> 13, sup. catastale m<sup>2</sup> 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano:

LOTTO QUATTRO: libero da persone e cose

LOTTO CINQUE : libero da persone e cose

LOTTO VENTI : libero da persone e cose

LOTTO VENTUNO : libero da persone e cose

## 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 QUATTRO - CINQUE: gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 7 ottobre 1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente;
- Concessione edilizia n. 156 del 20 maggio 1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13 dicembre 1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

LOTTO VENTI - VENTUNO: gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti 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.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel trasferimento sono comprese le quote di proprietà 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, ricorreròne 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 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 QUATTRO - Euro 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00)
- LOTTO CINQUE - Euro 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00)
- LOTTO VENTI - Euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00)
- LOTTO VENTUNO - Euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00)

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

- LOTTO QUATTRO - Euro 1.912,50 (millenovecentododici virgola cinquanta)
- LOTTO CINQUE - Euro 1.912,50 (millenovecentododici virgola cinquanta)
- LOTTO VENTI - Euro 1.237,50 (milleduecentotrentasette virgola cinquanta)
- LOTTO VENTUNO - Euro 1.237,50 (milleduecentotrentasette virgola cinquanta)

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

- LOTTO QUATTRO - Euro 200,00 (duecento/00)
- LOTTO CINQUE - Euro 200,00 (duecento/00)
- LOTTO VENTI - Euro 100,00 (cento/00)
- LOTTO VENTUNO - Euro 100,00 (cento/00)

4) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:

20 gennaio 2025 entro le ore 12,30 (dodici e trenta minuti)

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

21 gennaio 2025 alle ore 17.30 (diciassette e trenta minuti)

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti 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, con le precisazioni che seguono:

- per i LOTTI QUATTRO - CINQUE, verranno limitati a due il numero di tentativi di vendita, ed in caso di mancata aggiudicazione al secondo tentativo verranno rimessi gli atti al Giudice delegato per nuove determinazioni;
- per i LOTTI VENTI - VENTUNO, verranno limitati a due il numero di tentativi di vendita, ed in caso di mancata aggiudicazione al secondo tentativo verranno presi in considerazione l'abbandono o l'attivazione di un giudizio di divisione per consentirne il collocamento unitario.

## PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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

**Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), 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";

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:** indicare 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 rappresentate, 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.

**Partecipazione tramite mandatario speciale:** nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un Notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

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

**L'OFFERTA DI ACQUISTO** per la vendita senza incanto è esclusivamente reperibile presso il Professionista Delegato ed è scaricabile dal sito [www.tribunaledibiella.it](http://www.tribunaledibiella.it) nell'area "moduli".

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e 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 Professionista delegato in Biella presso

il proprio studio alla Via Torino n.c. 51.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Chiunque intenda fare offerte deve

a) depositare **un'offerta in busta chiusa e in bollo** da Euro 16,00 (**una distinta offerta per ciascun lotto**) diretta al Notaio dottor Roberto BROGLIA, in Biella alla via Torino n.c. 51, presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 12,30 (dodici e trenta minuti) del giorno antecedente la vendita e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno della vendita e il nome del professionista delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che materialmente deposita la busta (chi deposita non deve necessariamente essere l'offerente);

b) **Indicare nell'offerta:** la procedura fallimentare cui si riferisce, il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e delle spese di trasferimento ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito;

c) **allegare all'offerta:** marca da bollo da Euro 16,00 e assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO 1/2017 TRIBUNALE DI BIELLA"** a titolo di cauzione per una somma pari al **15% (quindici per cento) del prezzo offerto**.

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

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **21 gennaio 2025 alle ore 17.30 (diciassette e trenta minuti) presso lo studio del delegato in Biella alla Via Torino n.c. 51**. A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "offerta minima"), il curatore potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il professionista delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti (personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) mediante una massima ed unica offerta in rilancio da effettuarsi per iscritto, seguita dall'indicazione del tempo del pagamento e dall'apposizione di una firma leggibile (a pena di irricevibilità) da parte di ciascun offerente. La scheda compilata dovrà poi essere inserita in una busta che verrà ritirata entro il termine massimo di due minuti dalla consegna; immediatamente dopo si darà pubblica lettura delle offerte formulate dai partecipanti alla gara ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato il prezzo più alto. A parità di offerta economica si aggiudicherà il bene a

chi indicherà un termine di pagamento inferiore; in caso di parità sia dell'offerta economica sia del tempo di pagamento, sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In assenza di adesioni alla gara il bene stagito verrà aggiudicato in favore del maggior offerente.

Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal delegato in caso di gara.

**Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.**

### **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 uno solo dei lotti).

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 POPOLARE Società Cooperativa, UNIPOL 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](http://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](mailto: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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it)" "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" e

"[www.astalegale.net](http://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.

Biella, 23 luglio 2024.

Il Professionista Delegato  
Broglia/dottor Roberto

