

TRIBUNALE DI BIELLA

Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata di GALLI Maria Cristina

Reg. Fall.: 9/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Donata Garambone**

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Elena Bodo, Liquidatore nella procedura in epigrafe, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 18, mail: elena@studiobodo.it e pec elenabodo@vercelliodcec.legalmail.it, tel 0161-1895295

AVVISA

Che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 15:00** avanti il Curatore presso il suo Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 18, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto e per la eventuale gara tra gli afferenti con le modalità qui di seguito precisate dei seguenti beni immobili inserito nel programma di liquidazione ex art. 272 CCII approvato in data 29/09/2025:

LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso; distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte (ente urbano di mq. 130) e 338 (ente urbano di mq. 78).

Si specifica che la vendita riguarda l'intera proprietà dell'immobile. Infatti, sebbene

la proprietà sia indivisa con altro soggetto, il programma di liquidazione autorizzato prevede (al punto n. 12) la vendita per intero nella presente procedura per effetto di divisine stragiudiziale stante la qualifica della scrivente di Liquidatore anche nella procedura n. RG 10/2024 in capo all'altro comproprietario dell'immobile, con accredito in favore di quest'ultima procedura la metà del corrispettivo ottenuto al netto della metà delle spese sostenute per la vendita.

L'immobile si compone:

- al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sottoscala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico;
- al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno;
- al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere.

L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da:

- autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno;
- ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale;

distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351 (ente urbano di mq. 77).

La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356.

Confini:

Il Bene oggetto di perizia è costituito da tre unità immobiliari:

la prima unità immobiliare è distinta a catasto fabbricati nel foglio 512, Particella 43, Subalterno 4; (U.I.U. graffate: Foglio 512, Particella 44 e Foglio 512, Particella 56, Subalterno 2), corrispondente a catasto terreni del Comune di OCCHIEPPO SUPERIORE (BI): Foglio 6, particelle 337 parte – 338 - 351.

Trattasi in parte di fabbricato civile sito sulla via Dell'Erio n.18 e confinante ad ovest e ad est con altri fabbricati contigui, a sud con corte comune indivisa (identificata dalla particella

336 del foglio 6); mentre a nord confina con via pubblica di accesso, via Dell'Erio. La restante porzione dell'unità immobiliare, insiste sulla particella 351, foglio 6 e confina a nord con l'unità immobiliare identificata nel foglio 512, Particella 56, Subalterno 1 (stessa proprietà), a sud con area esterna esclusiva confinante con la particella 355, ad est confina con la particella 350 e ad ovest con la particella 352, tutte del foglio 6.

La seconda unità immobiliare, ad uso autorimessa, è distinta a catasto fabbricati nel foglio 512, Particella 56, Subalterno 1, corrispondente a catasto terreni del Comune di OCCHIEPPO SUPERIORE(BI) : Foglio 6 Particella 351.

Trattasi di fabbricato rustico antistante il primo e confinante ad ovest, a sud e ad est con altri fabbricati contigui, identificati dalle particelle 352, 355, 350 del foglio 6; mentre a nord si affaccia su corte comune indivisa (identificata dalla particella 336 del foglio 6).

La terza unità immobiliare, è un lotto di terreno recintato, identificato a catasto terreni nel Foglio 6 Particella 356 e confinante con altri terreni, identificati in senso orario a partire da ovest dalle particelle 535, 352, 355, 348, 529 del foglio 6.

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune Occhieppo Superiore (BI), come segue:

Foglio 512, particelle 43 subalterno 4, graffate particelle 44 e 56 subalterno 2 via Erio n. 18, piani T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 236, R.C. Euro 498,90;

Foglio 512, particella 56 subalterno 1, via Erio n. 18, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, R.C. Euro 47,26;

Il terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Occhieppo Superiore (BI), come segue: Foglio 6, particella 356, seminativo di classe prima di mq. 80, R.D. euro 0,62 R.A. euro 0,33.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia valutativa e al suo aggiornamento a cura dell'Arch. Alessandra Barbera.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero. Il compendio immobiliare risulta in stato di degrado, essendo disabitato da più di dieci anni, secondo quanto riferito dai debitori. All'interno sono accumulati ovunque svariati beni, alcuni mobili e masserizie.

Si precisa che all'interno del compendio staggito si trova un bene mobile registrato di proprietà di uno dei debitori e che sarà venduto unitamente l'immobile.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato non sussiste una corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti.

Sono state riscontrate alcune difformità negli immobili, quali:

- difformità in prospetto, presenza di una finestra aggiuntiva al piano secondo dell'abitazione (con affaccio sulla via Dell'Erio);
- modifica accessi alle camere al piano secondo dell'abitazione, chiusura di una porta ed apertura di una nuova porta;
- altezza diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati catastali (da 2,70 m a 2,90 m);
- demolizione del muro tra ripostiglio e lavatoio al piano terreno del fabbricato rustico;(part. 351)
- apertura di una finestra nel fabbricato rustico con affaccio sul terreno esclusivo (part. 351).

Sarà, pertanto, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; quindi occorrerà redigere tre pratiche docfa per l'aggiornamento catastale, che comporteranno la costituzione di nuovi subalterni, non essendo il fabbricato rustico (individuato nella part.351) direttamente comunicante con il fabbricato civile (individuato nella part.337 parte e 338, del fg.6).

PARTI COMUNI::

L'immobile residenziale non è gestito da un Amministratore.

Si rileva comunque la presenza di una corte comune a tutti i subalterni che insistono su di

essa, quale la part. 336 del foglio 6, cortile accessibile, in cui non sono presenti aree parcheggio comuni e/o private. L'area non è illuminata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Sull'area esterna (mapp.336 fg.6) cortile indiviso, sarà da garantire il diritto di passaggio agli immobili acquisiti, identificati con le particelle 337 (parte), 338, 351 e 356 del foglio 6.

Sulle particelle 337 (parte) e 351 esistono servitù di passaggio per consentire l'accesso ai fondi altrimenti inaccessibili.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Occhieppo Superiore non è stato possibile reperire nessun titolo abilitativo relativo all'unità immobiliare oggetto di perizia, che giustificasse la diversa rappresentazione grafica tra le schede catastali del 23/02/1996 e lo stato dei luoghi.

In particolare sono state riscontrate alcune difformità, quali:

- difformità in prospetto, presenza di una finestra aggiuntiva al piano secondo dell'abitazione (con affaccio sulla via Dell'Erio);
- modifica accessi alle camere al piano secondo dell'abitazione, chiusura di una porta ed apertura di una nuova porta;
- altezza diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati catastali (da 2,70 m a 2,90 m);
- demolizione del muro tra ripostiglio e lavatoio al piano terreno del fabbricato rustico;(part. 351)

- apertura di una finestra nel fabbricato rustico con affaccio sul terreno esclusivo (part. 351).

Oltre a lievi errori nella rappresentazione grafica, imputabili a tolleranze esecutive di cui all'art.34 bis del DPR 380/2001, come già precisato nel paragrafo dati catastali.

Sarà, pertanto, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; oltre ai diritti di segreteria del Comune ed ai costi tecnici di presentazione della pratica, necessari per sanare gli immobili in oggetto.

Successivamente occorrerà redigere tre pratiche docfa per l'aggiornamento catastale, che comporterà la costituzione di nuovi subalterni, non essendo il fabbricato rustico (individuato nella part.351) direttamente comunicante con il fabbricato civile (individuato nella part.337 parte e 338, del fg.6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario.

* * *

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI

- a) le offerte di acquisto, con marca da bollo di euro 16,00, sottoscritte personalmente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società e/o ente offerente) dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio del Liquidatore entro le **ore 12:00 del giorno 09/02/2026**. Si specifica che la busta chiusa non dovrà presentare alcuna scritta o segno identificativo e il Liquidatore (o chi per esso) annoterà l'ora ed il giorno della consegna oltre alle generalità di colui che presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita.

- b) L'offerta dovrà contenere:

- Le generalità dell'offerente;
- Copia del documento di identità e codice fiscale;
- Copia della visura camerale nel caso di rappresentate legale di società e/o ente offerente;

si specifica che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da**

quello che sottoscrive l'offerta e che dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

- I dati identificativi del bene oggetto di offerta;
- Indicazione del **prezzo offerto** come di seguito:

PREZZO BASE

Euro 14.031,79 (quattordicimilatrentuno/79)

offerta minima euro 10.523,84 (diecimilacinquecentoventitre/84)

rialzo minimo euro 500,00 (cinquecento/00)

- Modalità e termini di pagamento che in ogni caso non potranno essere superiori a giorni 30 dalla data del 10 febbraio 2026;

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli immobili e dello stato del bene, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta.
- Certificato di stato libero ovvero estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge che dovrà essere presente all'esperimento di vendita;
- Assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a "Liquidazione Controllata MC GALLI" che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

c) L'offerta presentata è irrevocabile.

d) Le buste saranno aperte il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 15:00 alla presenza degli offerenti ed in presenza di più offerte, inizierà una gara fra tutti i partecipanti fissando come base l'importo indicato nell'offerta più alta e con il **rilancio minimo** di euro **500,00** (cinquecento/00); nel caso in cui le buste abbiano il medesimo

importo e quindi non ci sia uno maggiore di partenza, sarà preferita l'offerta che prevede una cauzione più alta e, in subordine, quella che prevede il versamento del saldo prezzo nel minor tempo;

- e) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

Gli immobili sono venduti con atto notarile a rogito del Notaio a scelta dell'aggiudicatario e a spese di quest'ultimo e a seguito del saldo prezzo.

Effettuato il saldo prezzo e l'atto notarile, il Liquidatore chiederà emissione di apposito decreto per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti ed ogni

altra eventuale pregiudizievole; **sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese, anche di carattere fiscale, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che avverranno a cura dell'aggiudicatario;** se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Liquidatore.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

PUBBLICITA'

Il Curatore provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione del presente avviso di vendita sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione sul sito del Tribunale di Biella;
- Invio del presente avviso di vendita alla pec di ciascuno dei creditori ammessi al passivo e notifica al creditore ipotecario;

Vercelli, li 20 dicembre 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Elena Bodo