

TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA
- ufficio procedure concorsuali -**G.D. : dott.ssa Maria Donata Garambone****Liquidazione Giudiziale: n. R.G. 2.2025****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**
CON MODALITA' ASINCRONA DI BENE IMMOBILE
- primo esperimento -

Il sottoscritto dott. Massimiliano Cappa Verzone, Dottore Commercialista in Biella con studio in Via Dal Pozzo, 14, Curatore della Liquidazione Giudiziale

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2025** alle ore **11.30** (undici e trenta) si procederà in conformità al programma di liquidazione ex art. 213 CCII, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

per la piena proprietà di 1000/1000 intestata a – omissis - nel Comune di SALUSSOLA (BI) e precisamente al civico 4 della Mafferia, composto da:

L'unità è un salone produttivo/magazzino, porzione dislocata a nord, a piano terreno, a pianta quasi quadra e dotato di area esterna esclusiva a tre lati, con cancello diretto posto sulla via Rivette (l'accesso segnalato catastalmente di via Mafferia non è utile per questo lotto). Dall'area pertinente esclusiva si accede al portone carraio ed alla porta pedonale / sicurezza per l'interno. La pavimentazione è in battuto di cls, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per alimentazione prese di forza. Sono presenti alcune tramezzature in cartongesso allo stato rustico e facilmente asportabili. Finestratura a nastro ad altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento. L'unità è porzione di un immobile con struttura prefabbricata composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carraio, l'area cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti.

La struttura portante è realizzata con strutture prefabbricate: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi a Y con inseriti canali di raccolta acque, lastre curve di copertura; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass.

il **LOTTO 1** è così identificato al **catasto fabbricati**:

Fg. 19 – Part. 385 - Sub. 4, Cat D/7, rendita 2.823,12 €, piano T;

Confini dell'unità immobiliare:

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con l'unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **5**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento della redazione del presente avviso l'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal geom. Stefano Gremmo visionabile presso il Curatore) risultano le seguenti notizie circa l'immobile:

- l'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:
- concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999 .

L'immobile NON risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dal geom. Stefano Gremmo.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati di attestato di certificazione energetica (APE), né di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti, visionabile presso lo studio del Curatore.

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, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o 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.

LOTTO 2

per la piena proprietà di 1000/1000 intestata a – omissis - nel Comune di SALUSSOLA (BI) e precisamente al civico 4 della Mafferia, composto da:

L'unità è un salone produttivo/magazzino, porzione compresa fra altre due unità e quindi con due lati liberi e due in aderenza, ai piano terreno e primo. Il piano terreno è composto da un locale a pianta rettangolare a magazzino con una porzione tramezzata nella quale è sistemata la scala a vista per il piano primo. Gli accessi pedonali e carraio affiancati sono posti sulla facciate ovest e si accede con servitù attiva su proprietà terza. La pavimentazione è in battuto di cls, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per l'alimentazione. Finestratura a nastro ad altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento. Al piano primo il locale unico assentito è stato tramezzato in locali più piccoli e ora utilizzati quali sala hobby. Addirittura uno dei vani ricavati è parte dell'alloggio confinante e quindi accessibile solo da quello. La pavimentazione è in laminato plastico ad incastro, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per l'alimentazione. Sono presenti appunto alcune tramezzature in cartongesso. Finestratura a nastro sui lati sud ed est.

E' una porzione di un immobile composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carraio, l'area cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti. La struttura portante è realizzata con strutture prefabbricate: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi a Y con inseriti canali di raccolta acque, lastre curve di copertura; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass.

il **LOTTO 2** è così identificato al **catasto fabbricati**:

Fg. 19 – Part. 385 - Sub. 5, Cat D/7, rendita 2.120,00 €, piano T - 1;

Confini dell'unità immobiliare:

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con le unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **2 , 4 e 6**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento della redazione del presente avviso l'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal geom. Stefano Gremmo visionabile presso il Curatore) risultano le seguenti notizie circa l'immobile:

- l'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:
- concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999.

L'immobile NON risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghiero.

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dal geom. Stefano Gremmo.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati di attestato di certificazione energetica (APE), né di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti, visionabile presso lo studio del Curatore.

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, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o 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.

LOTTO 3

per la piena proprietà di 1000/1000 intestata a – omissis – nel Comune di SALUSSOLA (BI) e precisamente al civico 4 della Mafferia, composto da:

L'unità è una porzione a destinazione direzionale / uffici con tre lati liberi ed uno in aderenza al LOTTO 2. Nell'ultimo utilizzo era stato convertito alla destinazione di Scuola di infanzia / micro nido e per quello le destinazioni dei locali erano state variate per lo scopo con il ricavo di sala refettorio ed aule / spazi didattici. Disposta al piano terreno con area pertinenziale esclusiva a tre lati è composto da ingresso, due locali ufficio, disimpegno, ripostiglio, sala riunioni e doppia serie di servizi igienici / spogliatoi con docce. L'accesso è da grande infisso con inserita porta. Le pavimentazioni sono in larga parte in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti dei bagni / spogliatoi. Impianto elettrico con illuminazione e prese di servizio. Infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro camera. Porte interne in legno tamburato o MDF. Le tramezzature sono in parte in tavolato di muratura intonacato sulle due facce e parte in cartongesso.

E' una porzione di un immobile composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carroio, l'area cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti. La struttura portante è realizzata con struttura prefabbricata: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi e solai sempre prefabbricati; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass.

il **LOTTO 3** è così identificato al **catasto fabbricati**:

Fg. 19 – Part. 385 - Sub. 6, Cat D/7, rendita 2.150,00 €, piano T;

Confini dell'unità immobiliare:

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con la unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **5**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento della redazione del presente avviso l'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal geom. Stefano Gremmo visionabile presso il Curatore) risultano le seguenti notizie circa l'immobile:

- l'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:
- concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999 ;
- S.C.I.A. n° 2654 del 02/07/2016 (per la trasformazione da direzionale / uffici in locali didattici/micro nido);

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dal geom. Stefano Gremmo.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati di attestato di certificazione energetica (APE), né di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti, visionabile presso lo studio del Curatore.

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, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o 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.

LOTTO 4

per la piena proprietà di 1000/1000 intestata a – omissis - nel Comune di SALUSSOLA (BI) e precisamente al civico 2 della via Mafferia, composto da:

Fabbricato edificato a confine ed in un lato in aderenza ad altro edificio di proprietà terze e che risulta l'unica possibilità di accesso del lotto in esame, tranne che per il locale a nord accessibile da area comune dei lotti 1,2 e 3. Area di pertinenza a due lati, anche in questo caso accessibile solo da proprietà terze. L'accesso avviene quindi senza titolo da proprietà di terzi. Occorrerà quindi renderla indipendente e creare un accesso proprio. I locali sono compenetrati / parte integrante della proprietà confinante. I locali non sono quindi materialmente separati dalla stessa. La destinazione è accessoria alla unità aderente, composta da portico, locale deposito e locale tecnico mai utilizzato e destinato. Quindi ogni accesso è precluso, se non attraverso la proprietà adiacente. La struttura è prefabbricata con pilastri e solai. La copertura è piana o con lastre a scomparsa nelle vele di facciata. Serramenti in alluminio. Le pavimentazioni sono in larga parte in piastrelle di ceramica, la tramezzatura (l'unica interna fra i due locali) è in muratura intonacata sulle due facce.

il LOTTO 4 è così identificato al catasto fabbricati:

Fg. 19 – Part. 697 - Sub. 1, Cat C/2, rendita 20,97 €, piano T;

Confini dell'unità immobiliare:

Il fabbricato e l'area pertinenziale sono distinti al Catasto Terreni al foglio 19, particella 697, ente urbano di mq. 65, coerente con i mappali 493, 494 e 483..

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato, senza titolo, dalla proprietà confinante che attualmente la ingloba.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal geom. Stefano Gremmo visionabile presso il Curatore) risultano le seguenti notizie circa l'immobile:

- l'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:
- licenza Edilizia n° 568 del 16/01/1975;
- D.I.A. per opere interne presentata il 03/10/1989;
- concessione Edilizia n° 2218 del 28/07/1999 .

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dal geom. Stefano Gremmo.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati di attestato di certificazione energetica (APE), né di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti, visionabile presso lo studio del Curatore.

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, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o 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.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- Il **prezzo base** è stabilito in:

LOTTO 1 Euro 102.000,00 (duecentomila/00)

LOTTO 2 Euro 63.000,00 (sessantatremila/00)

LOTTO 3 Euro 51.500,00 (cinquantunmilacinquecento/00)

LOTTO 4 Euro 4.000,00 (quattromila/00)

- l'**offerta minima**, pari al 75% del prezzo base come sopra determinato è fissata in:

LOTTO 1 Euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00)

LOTTO 2 Euro 47.250 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 3 Euro 38.630,00 (trentottomilaseicentotrenta/00)

LOTTO 4 Euro 3.000,00 (tremila/00)

- le **offerte in aumento**, qualora debba procedersi ad indire gara tra gli offerenti, saranno soggette ad aumento minimo per tutti i LOTTI pari a:

Euro 1.000,00 (mille/00);

- **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”) ed inviate all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**:

15 dicembre 2025, ore 13,00 (tredici);

- **apertura** delle buste telematiche per l’eventuale aggiudicazione, in caso di un solo offerente, o per l’apertura della gara in caso di più offerenti, avrà luogo:

16 dicembre 2025, ore 11,30 (undici e trenta)

innanzi al Curatore presso il proprio studio in Biella via Dal Pozzo, 14.

- **durata della gara** competitiva telematica in caso di più offerenti:

giorni 1

inizio il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 15,00

fine il giorno 17 dicembre 2025 alle ore 15,00

- periodo di **autoestensione**:

5 minuti

- aggiudicazione all’esito della gara:

il giorno 17 dicembre 2025 alle ore 15,00

**innanzi al Curatore presso il proprio studio
in Biella via Dal Pozzo, 14**

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

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L’offerta irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ed inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.giustiziacerit.it** e presentata **entro le ore 15,00 del giorno 15 dicembre 2025 esclusivamente in via telematica** personalmente dall’offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o procuratore legale 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 **www.astetelematiche.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 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.

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. Le operazioni d'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 d'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 delle generalità e codice fiscale dell'offerente, 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;
- 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 e altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva);
- 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.

L'offerta deve essere trasmessa mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia.

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 e della somma di € 16,00 per marca da bollo, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario **IBAN IT 25 Q 03032 22300 010 001 109 049**, intestato a **"IMMOBILIARE STESI S.R.L."** specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita tramite bonifico bancario all'Iban indicato.

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 a esclusivo carico dell'offerente.

Modalità di pagamento del bollo telematico

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".

Allegare i seguenti documenti:

- Persone fisiche: copia fotostatica della carta d'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;
- Società e altri enti: copia della carta d'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 risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico;
- Documentazione attestante il versamento (copia della contabile);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto 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 del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al numero 0586 20141 dalle ore 09,00 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 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

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 avverranno a cura del Curatore presso il proprio studio in Biella, via Dal Pozzo, 14.

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, il gestore della vendita 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.astetelematiche.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 il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 11,30. Il Curatore esaminerà le buste e delibererà sull'ammissibilità dell'offerta.

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 **16 dicembre 2025** alle ore **15,00** e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno **17 dicembre 2025** alle ore **15,00**, 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 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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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.

Il Curatore comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS 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'estensione della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva fissata al **17 dicembre 2025** (salvo differimento in caso di autoestensione della gara) a cura del Curatore presso il proprio studio in Biella, Via Dal Pozzo, 14.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato al Curatore nei termini sopra indicati (si rammenta che il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni).

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

VISITE

Eventuali visite potranno essere concordate direttamente con il Curatore, contattabile all'indirizzo mail massimiliano.cappaverzone@gmail.com o al n.ro 015922910, così come la richiesta di maggiori informazioni.

PUBBLICITA'

A cura del Curatore, una copia del presente avviso, viene inserita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti internet, ove risulta altresì reperibile la perizia relativa all'immobile:

- www.tribunale.biella.giustizia.it;
- www.astegiudiziarie.it;

Biella, 22 ottobre 2025

Il Curatore

f.to digitalmente

dott. Massimiliano Cappa Verzone