

**TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA**  
**- ufficio procedure concorsuali-**

**G.D. : dott.ssa Maria Donata Garambone**

**Liquidazione Giudiziale: n. R.G. 4.2024**

**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 **8 APRILE 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 UNICO**

**per la proprietà superficiaria di 1000/1000 intestata a – omissis - nel Comune di SANDIGLIANO (BI) CAP 13876 e precisamente al civico 246 della Via Gramsci, composto da:**

**BENE 1**

Immobile a destinazione produttiva / commerciale. In gran parte realizzato principalmente con struttura prefabbricata con struttura verticale in pilastri in c.a. uniti da capriate a doppia pendenza e tegoli di copertura. All'interno della struttura sono stati ricavati, con tramezze leggere, alcuni servizi igienici, uffici e locali accessori pertinenti oltre due zone dell'ampia area espositiva / produttiva. L'immobile è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione negli ultimi 5 anni. L'edificio è posto in ottima posizione commerciale lungo la Strada Provinciale 143 del Vercellese, di grande traffico e visibilità, in area prevalentemente commerciale / produttiva.

**BENE 2**

E' un alloggio ad uso custodia / guardiania dell'attività e quindi legato alla stessa, posto al piano primo; si accede al vano scala dal piano cortile e tramite due rampe si raggiunge il piano superiore. Al pianerottolo si può accedere a nord ad un ampio locale (ora adattato a sala riunioni ma originariamente soggiorno, e a sud all'ingresso e disimpegno dell'alloggio vero e proprio (ora adattato ad ufficio) con soggiorno, cucina, due camere (tutte con possibilità di accesso ai due balconi a sud ed est), bagno e ripostiglio.

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

#### **BENE 1**

Fg. 11 – Part. 249 - Sub. 3, Cat D/7, rendita 7.407,00 €, piani S1-T-1°;

#### **BENE 2**

Fg. 11 – Part. 249 - Sub. 2, Cat A/3, Classe Unica, di 23 mq, rendita 371,85 €, piano S1, superficie catastale 143 mq.

#### **PARTI COMUNI**

Si precisa l'esistenza dell'area cortilizia esterna identificata quale subalterno 04, nella fattispecie Bene comune non censibile (BCNC). Detta unità immobiliare risulta comune ai Subalterni 03 e 02 sopra identificati rispettivamente BENE 1 e BENE 2.

#### **Confini dell'unità immobiliare:**

Il lotto (mappale) comprendente i fabbricati e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **11**, particella **249**, ente urbano di mq. 3.440, coerente con la strada provinciale 143 del Vercellese ed i mappali (in senso orario) 247, 236, 237 e 238 tutti foglio 11. E' attraversato dalla particella acque demaniali del Rio Cogna (che appunto attraversa sia il mappale che l'edificio)

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento della redazione del presente avviso l'immobile risulta locato a terzi. Il contratto di locazione prevede specifica clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di aggiudicazione in sede di vendita competitiva.

### **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:

- Concessione Edilizia n° 80 del 25/11/1977 (costruzione originaria immobile);
- Concessione Edilizia n° 25 del 28/09/1979;
- Concessione Edilizia n° 39 del 28/12/1979 (variante alla C.E. 80/1977);
- Concessione Edilizia n° 33 del 26/05/1980 (ampliamento per costruzione alloggio al piano 1°);
- Permesso di Costruire n° 7 del 04/05/2021 (ampliamento parziale, soppalchi e opere varie);
- Permesso di Costruire n° 9 del 22/03/2022 (sanatoria per opere in parziale difformità a P.d.C 7/2021);
- S.C.I.A. prot n° 8650 del 30/12/2021 (opere di manutenzione straordinaria di adeguamento impiantistico);
- Certificato Agibilità rilasciati : locali produttivi del 10/02/1982, appartamento e servizi del 17/05/1983 .

**L'immobile risulta non regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere autorizzate non sono state completate, inoltre alcune divisioni interne del BENE 1 sono variate e/o demolite. Inoltre il fabbricato**

**risulta catastalmente attraversato dal Rio Cogna, che nella realtà è stato “spostato al confine est del lotto.**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono invece presenti diritti demaniali o usi civici.

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:

**Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00);**

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

**Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00);**

- le **offerte in aumento**, qualora debba procedersi ad indire gara tra gli offerenti, saranno soggette ad aumento minimo 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@giustiziacert.it:**

**07 aprile 2025, ore 15,00 (quindici);**

- **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:

**08 aprile 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 08 aprile 2025 alle ore 15,00 (quindici)**

**fine il giorno 09 aprile 2025 alle ore 15,00 (quindici)**

- periodo di **autoestensione**:

**10 minuti**

- aggiudicazione all'esito della gara:

**il giorno 09 aprile 2025 alle ore 15,00 (quindici)**

**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.giustiziacert.it](mailto:offertapvp.giustiziacert.it) e presentata **entro le ore 13,00 del giorno 07 aprile 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](http://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 05 C 03069 22300 100 000 590 126**, intestato a **“MAX PUBBLICITA' 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](mailto: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](http://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 08 aprile 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 **08 aprile 2025** alle ore **15,00** e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno **09 aprile 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 **09 aprile 2025 alle ore 15,00** (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](mailto: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 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti internet, ove risulta altresì reperibile la perizia relativa all'immobile:

- [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Biella, 24 febbraio 2025

Il Curatore

*f.to digitalmente*

*dott. Massimiliano Cappa Verzone*