

Dr.ssa CRISTINA BRACCO
Dottore commercialista
Via Ravetti 2/a – 13900 BIELLA
Tel. 015 355212- Fax 015 2400029

TRIBUNALE DI BIELLA

Liquidazione Giudiziale nr 2/2026
Giudice Delegato dott.ssa Maria Donata Garambone

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta Dr.ssa Cristina Bracco, curatrice della liquidazione giudiziale di cui all'oggetto, con studio in Biella alla Via Ravetti 2/a,

AVVISA

che il giorno **24 novembre 2026 alle ore 15.00 (quindici)**, presso lo studio della Dr.ssa Cristina Bracco, in Biella, alla Via Ravetti 2/a, si procederà alla

Procedura competitiva ex art 216 co 2 CCII

tramite vendita sincrona mista

per i seguenti immobili:

LOTTO UNICO
CAMBURZANO (BI),

alla Via Occhieppo nr 44

porzione di fabbricato civile e porzione di terreno destinato a sedime stradale.

Fabbricato civile elevato a tre piani fuori terra entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 con la particella n. 730 ente urbano di are 12,00 e composto da:

- a) nel piano terreno con accesso dal cortile e dal vano scala comune: il salone artigianale, deposito e tre ripostigli;
- b) nel piano primo con accesso dal vano scala comune e da una scaletta nel cortile: l'alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e balcone, con pertinente cantina e centrale termica nel piano terreno;
- c) nel piano secondo con accesso dal vano scala comune: l'alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tinello, tre camere, bagno, balcone e terrazzo, con pertinente cantina e centrale termica nel piano terreno;

Porzioni di terreno destinato a sedime stradale, distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 453 di are 0,90 e n. 475 di are 0,05

Il tutto censito

al **Catasto fabbricati** del Comune di Camburzano

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	504	730	4		D7				1109,35 €	t	
	504	730	5		A3	u	5,5	124 mq	326,66 €	t-1	
	504	730	6		A3	u	7,5	135 mq	445,344 €	t-2	

E per quanto riguarda i terreni censiti
al Catasto terreni del Comune di Camburzano

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
4	453				Prato arborato	1	0,90	0,46 €	0,33 €		
4	475				rel.ente urbano		0,05				

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il fabbricato risulta parzialmente libero da persone. In particolare, le unità immobiliari ubicate al piano terreno e al piano secondo risultano non occupate, mentre l'unità abitativa posta al piano primo è occupata dal sig. _____ e dal relativo nucleo familiare.

Si rileva, inoltre, che il contratto di locazione sottoscritto in data 16 marzo 2023, della durata di un anno con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di pari durata, riporta dati non corrispondenti allo stato di fatto, in quanto individua quale unità locata l'alloggio ubicato al piano secondo, anziché quello effettivamente occupato al piano primo. Attualmente benchè il contratto sia scaduto e non conforme allo stato dei fatti l'immobile non risulta ancora liberato. La procedura provvederà in ogni caso ad intimare la liberazione entro e non oltre il decreto di trasferimento.

Si precisa che il terreno è destinato a sedime stradale

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI, VINCOLI E SERVITU' , PARTI COMUNI, ONERI CONDOMINIALI

Dalle ricerche effettuate dal perito incaricato presso il Comune di Camburzano non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario relativo alla realizzazione del fabbricato, che si presume essere antecedente al 1950.

E' stata invece reperita la licenza edilizia rilasciata in data 17 luglio 1961, relativa all'ampliamento del fabbricato e all'esecuzione di opere interne negli alloggi posti al piano primo e secondo.

Il certificato di abitabilità è stato successivamente rilasciato in data 30 dicembre 1961.

Corrispondenza catastale: non sussiste la corrispondenza catastale dell'unità immobiliare, in quanto la planimetria catastale depositata, relativa all'alloggio posto al piano primo, non risulta conforme allo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo. Sono infatti presenti modifiche alla distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali.

Mentre relativamente alle pertinenze dell'alloggio posto al piano secondo è indicato un locale centrale termica nel piano terreno di fatto non esistente.

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 della curatrice

Agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'attestato di certificazione energetica e certificazione di conformità degli impianti

PRECISAZIONI

Si segnala che la fornitura di energia elettrica attualmente a servizio del fabbricato è alimentata tramite una cabina elettrica di proprietà della società proprietaria del fabbricato confinante.

Al fine di garantire l'autonomia della fornitura elettrica del fabbricato, sarà pertanto necessario richiedere al gestore della rete di distribuzione la realizzazione di un nuovo punto di consegna, comprensivo dell'installazione del relativo gruppo di misura (contatore) e dell'esecuzione delle opere di allacciamento alla rete.

Si evidenzia inoltre che l'attuale impianto elettrico risulta non conforme alla normativa vigente e dovrà pertanto essere oggetto di adeguamento. L'intervento comprenderà la modifica dell'intero impianto elettrico interno, nonché il collegamento al nuovo punto di consegna.

Si rinvia a quanto contenuto nella perizia per la valutazione dei costi e opere necessarie

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione condividono con le autorimesse censite al Catasto Fabbricati al foglio 504, particella 730, subalterni 7 e 8, di proprietà di terzi, i beni e gli spazi comuni individuabili ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare, risultano comuni il cortile e il vano scala, in quanto destinati all'uso e al godimento comune delle predette unità immobiliari, salvo diverso titolo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, gli oneri notarili e spese.

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 e ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), 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, con le eventuali proporzionali quote di

comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti ed altresì risultanti dagli atti di provenienza; con particolare riguardo alle servitù, esse potranno ritenersi reciprocamente costituite tra i vari lotti altresì per destinazione del padre di famiglia ex art. 1031-1062 c.c. , potendo esse derivare dallo stato di fatto dei luoghi come lasciato dal precedente proprietario .

La vendita è fatta senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o 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, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario a seguito di emissione di decreto del Giudice Delegato. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base e' stabilito in:

- **Lotto Unico – Euro 50.240,00 (cinquantamila duecento quaranta/00)**

2) Offerta minima

- **Lotto Unico – Euro 50.240,00 (cinquantamila duecento quaranta/00).**

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

- **Lotto Unico – Euro 2.000,00 (duemila/00)**

4) Termine per il deposito delle offerte:

23 novembre 2026 ore 12

5) Data apertura delle buste e dell'eventuale gara:

24 novembre 2026, ore 15.00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Trattandosi di vendita sincrona mista le offerte potranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

"CARTACEA"

presentazione di un'offerta scritta irrevocabile di acquisto (in bollo) con indicazione del prezzo offerto e dei beni compresi nell'offerta stessa. L'offerta, da redigersi obbligatoriamente con utilizzo del modulo predisposto dalla procedura, dovrà essere personalmente sottoscritta (con indicazione dei propri dati anagrafici e

fiscali e, ove l'offerta sia fatta per una società o altro ente, con allegata certificazione comprovante i poteri di amministrazione e rappresentanza), contenere un termine di irrevocabilità non inferiore a due mesi dalla presentazione della proposta stessa, oltre naturalmente l'indicazione delle modalità di pagamento. Dovrà inoltre contenere un numero di fax o indirizzo mail o indirizzo mail-Pec dove ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura e l'attestazione di aver preso visione e di accettare le condizioni indicate nel presente regolamento di vendita.

Le proposte dovranno pervenire, in busta chiusa, con indicazione all'esterno della dicitura Liq. Giudiziale 2/2026 con all'interno modulo di offerta debitamente compilato e sottoscritto nonché assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale 2/2026" pari al 10% del prezzo offerto, oppure copia dell'avvenuto bonifico sul conto intestato alla procedura della cauzione prestata (IBAN **IT 55 Q 03268 22300 052572740550** intestato a **Liquidazione Giudiziale R.G. 2/2026**)

"TELEMATICA"

l'offerta sarà redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "in Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, personalmente dall'offerente o da persona munita della legale rappresentanza della società. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che, previa sottoscrizione con firma digitale, dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le operazioni di 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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (BIELLA); l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (2/2026); **l'indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, **il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. Per le persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita,

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;

- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

3. 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, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

- copia della carta d'identità del legale rappresentate,
- visura camerale attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

IBAN IT 55 Q 03268 22300 052572740550 intestato a **Liquidazione Giudiziale R.G. 2/2026**

☐ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, il codice IBAN del conto (intestato all'offerente) sul quale restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari. Per le cauzioni versate a mezzo assegno circolare la restituzione potrà avvenire anche a mani dell'offerente non assegnatario al termine della gara.

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti – pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione e presa visione delle condizioni di vendita.

Si precisa che tale cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del maggior danno ulteriore – laddove il soggetto che la procedura avrà individuato come possibile acquirente dei beni, non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo nei termini indicati sopra indicati.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e cartacee, l'esame delle offerte e le operazioni di gara saranno svolte secondo le modalità di seguito specificate

Per coloro che hanno presentato offerta telematica, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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 SPAZIOASTE.IT e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15 del giorno 24 novembre 2026**

La partecipazione degli offerenti "telematici" avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Coloro che avranno presentato offerta "cartacea" dovranno recarsi presso lo studio della curatrice in Biella Via Ravetti 2/a.

A seguire, qualora sia presente una sola offerta valida si procederà con l'assegnazione all'offerente, mentre in caso di presenza di più offerenti si procederà a gara fra gli stessi partendo dall'offerta maggiore e con rilanci di euro 2000 (duemila).

Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, tramite connessione telematica, per coloro che avranno presentato offerta "telematica", nonché presso lo studio del curatore per i presenti con offerta valida "cartacea".

Al termine della gara il miglior offerente verrà individuato come soggetto selezionato senza che ciò valga e significhi accettazione della proposta. Il soggetto selezionato dovrà nei tre giorni successivi integrare la cauzione prestata mediante consegna di assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale 2/2026" o mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto detratta la cauzione già versata. Con il versamento della integrazione della cauzione il soggetto selezionato verrà considerato come assegnatario provvisorio della vendita.

Delle operazioni di vendita il curatore provvederà a redigere apposito verbale

Nei giorni successivi il curatore provvederà al deposito ai sensi dell'art 2016 CCII, e, acquisito il visto del GD, senza che la vendita sia impedita o sospesa, il curatore comunicherà all'assegnatario provvisorio il perfezionamento dell'assegnazione ed il termine entro cui gli stessi dovranno procedere con il versamento del saldo prezzo e la fissazione dell'atto di vendita presso il notaio scelto di comune accordo fra le parti con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Gli offerenti potranno prendere visione dei beni da alienare previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: mail: info@garbacciobracco.net; fax 0152400029

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet www.tribunale.biella.it e www.astalegale.net, pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia della perizia
Biella, il 6 ottobre 2026

La curatrice (dott.ssa Cristina Bracco)

