

Cancelleria Civile

G.E. Dott. Migliore Emanuele

Procedura n. 1174/2024 R.G.

AVVISO DI VENDITA ESPERIMENTO

il sottoscritto Dott. Simone Chieppa, con studio in Biella, Via Candelo 28, Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 22/02/2025,

AVVISA

che si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

per il diritto di Piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Via Castellengo 11 e precisamente:

Bene n.1

Alloggio sito ai piani rialzato seminterrato e secondo entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800, Qualità Ente Urbano al Catasto Fabbricati – Fg.11 Part. 800, Sub. 3 Categoria A3 Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione nei primi anni 60 a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Castellengo tramite un cancello carraio metallico ad apertura manuale e da un cancelletto pedonale anch'esso metallico ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carraio.

L'alloggio posto al piano rialzato, (avente altezza netta interna di mt. 3,00) con ingresso dal portone in legno dell'edificio al piano terreno e successiva rampa di scale rivestite in marmo botticino lucido; ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e un bagno oltre a balcone con affaccio sul

prospetto nord che funge anche da pensilina per le autorimesse sottostanti.

Bene n. 2

Autorimessa sita al piano seminterrato entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800, Qualità Ente Urbano al Catasto fabbricati – Fg. 8 Part. 800, Sub. 2, Categoria C6.

LOTTO DUE

**per il diritto di piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Via Castellengo 11 e precisamente:**

Bene n. 3

Alloggio sito ai piani rialzato seminterrato e secondo entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800, Qualità Ente Urbano al Catasto Fabbricati – Fg.11 Part. 800, Sub. 4 Categoria A3
Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione nei primi anni 60 a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Castellengo tramite un cancello carraio metallico ad apertura manuale e da un cancelletto pedonale anch'esso metallico ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carraio.

L'alloggio posto al piano rialzato, (avente altezza netta interna di mt. 3,00) con ingresso dal portone in legno dell'edificio al piano terreno e successiva rampa di scale rivestite in marmo botticino lucido; ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e un bagno oltre a balcone con affaccio sul prospetto nord che funge anche da pensilina per le autorimesse sottostanti.

Bene n. 4

Autorimessa sita al piano seminterrato entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800, Qualità Ente Urbano al Catasto fabbricati – Fg. 8 Part. 800, Sub. 1, Categoria C6.

LOTTO TRE

**per il diritto di piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Via Matteotti 51 e precisamente:**

Bene n. 5

Appartamento ai piani secondo e seminterrato, entrostante edificio denominato “CASTELLO II” censito al catasto terreni al Foglio 11 Part. 570, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati – Fg. 11, Part. 570, Sub. 16, Categoria A3.

Trattasi di un edificio residenziale sito nel pieno centro del paese, nelle vicinanze del noto Ricetto che è anche la sede del municipio denominato “Condominio Castello II” di vetusta costruzione verso la fine degli anni 60 a sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

Questa unità immobiliare ha accesso da scala condominiale o da ascensore; l'alloggio posto al piano secondo, con ingresso dal portone in metallo dell'edificio al piano terreno e successive rampe di scale rivestite in marmo lucido; ed è composto da: ingresso, camera, soggiorno, cucina e bagno oltre a un balcone.

LOTTO QUATTRO

**per il diritto di Piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Via Matteotti 51 e precisamente:**

Bene n. 7

Autorimessa sita nel piano seminterrato dell'edificio principale presenta le stesse strutture portanti verticali e gli stessi orizzontamenti. Al garage si ha accesso dal cortile dell'edificio ed internamente l'immobile presenta pareti ed i soffitti intonacate e tinteggiate, con pavimento in battuto di cemento in discrete condizioni di manutenzione.

Censito al catasto fabbricati Foglio 11, Part. 570 Sub 31, Cat. C6.

LOTTO CINQUE

**per il diritto di piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Via I Maggio 12 e precisamente:**

Bene n. 8

Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione (anni 50') a cinque piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via 1° Maggio tramite un cancello carraio metallico ad apertura telecomandata e da un cancelletto pedonale ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carraio. L'alloggio posto al piano rialzato, con ingresso dal portone condominiale in alluminio anodizzato e successiva rampa di scale al piano rialzato è composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, corridoio, due camere da letto e un bagno.

Bene 9

Autorimessa che ha accesso dal cortile condominiale, strutture portanti verticali in muratura, con solaio in laterocemento e sovrastante manto di copertura parrebbe in onduline di cemento e/o eternit con lattoneria in PVC. Risulta essere censita al catasto fabbricati al Foglio 12, Part. 330, Sub. 42, Categoria C6.

Ha forma rettangolare, pareti e soffitto intonacati e pavimento in battuto di cemento liscio, con portone basculante in lamiera grecata zincata ad apertura manuale con piccola finestra soprastante il portone d'ingresso.

LOTTO SEI

per il diritto di piena Proprietà, nel Comune di Candelo (Bi),
Località Baraggia e precisamente:

Bene 10

Terreno agricolo censito al Catasto Terreni al Foglio 16, Part. 128, Qualità Seminativo arborato.

E'una striscia di terreno di forma pressochè trapezoidale sito in località Fieri formante un corpo unico col mappale n. 395 dello stesso foglio di mappa avente una superficie convenzionale di mq. 1270.

Bene 11

Terreno agricolo censito al Catasto Terreni al Foglio 16, Part. 395, Porz 2 Qualità Seminativo e al Foglio 16, Part. 395, porz 1 Qualità Prato. Superficie convenzionale di mq 860.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO UNO

Bene 1: L'immobile risulta libero

Bene 2: L'immobile risulta libero

LOTTO DUE

Bene 3: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/09/2020
- Scadenza contratto: 01/09/2024

Canone mensile: € 300,00

L'immobile è occupato dal conduttore e dal suo nucleo familiare

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al secondo piano della villetta valevole per quattro anni a partire dal 01 settembre 2020 fino al 01 settembre 2024.

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 300,00 (euro trecento/00), mentre la cauzione è pari come consuetudine a due mensilità di pigione ossia ad Euro 600,00 (euro seicento/00). Il suddetto canone di locazione datato 03 settembre 2020 è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Biella in data 18/09/2020 al n° 2733 Serie 3T, n° telematico TSj20T002733000WE

Bene 4: L'immobile risulta libero.

LOTTO TRE

Bene 5: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/02/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00

L'immobile è occupato dal conduttore e dal suo nucleo familiare

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al secondo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CASTELLO II" valevole per quattro anni a partire dal 01 febbraio 2019 fino al 31 gennaio 2023 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti). Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.360,00 (euro tremilatrecentosessanta/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 280,00 (euro duecentottanta/00),

Il suddetto canone di locazione datato è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 11/02/2019 al n° 655 Serie 3T, n° telematico TSj19T000655000SJ.

LOTTO QUATTRO

Bene 7: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2019

Autorimessa affittata unitamente al bene 6 (esclusa dalla vendita causa difformità non sanabili al momento) sito al piano terzo del Condominio Castello 2.

Canone mensile: € 300,00

L'unità immobiliare è occupata dal conduttore e dal suo nucleo familiare

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CASTELLO II" valevole per quattro anni a partire dal 01 settembre 2019 fino al 31 agosto 2023 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.600,00 (diconsi Euro tremilaseicento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 300,00 (diconsi Euro trecento/00),

Il suddetto canone di locazione datato 01/09/2019 è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Biella in data 06/09/2019 al n° 3185 Serie 3T.

LOTTO CINQUE

Bene 8: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

Canone mensile: € 200,00

L'appartamento è occupato dal conduttore e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CONDOMINIO I MAGGIO" valevole per quattro anni a partire dal 01 marzo 2014 fino al 28 febbraio 2018 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 200,00 (euro duecento/00),

Il suddetto canone di locazione datato 13 marzo 2014 è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Biella in data 13/03/2014 al n° 915 Serie 3.

Bene 9: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

Canone mensile: € 200,00

L'appartamento è occupato dal conduttore e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CONDOMINIO I MAGGIO" valevole per quattro anni a partire dal 01 marzo 2014 fino al 28 febbraio 2018 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R

inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 200,00 (euro duecento/00). Il suddetto canone di locazione datato 13 marzo 2014 è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Biella in data 13/03/2014 al n° 915 Serie 3.

LOTTO SEI

Bene 10: L'immobile risulta libero

Bene 11: L'immobile risulta libero

PARTI COMUNI

LOTTO UNO

Bene 1: Le parti comuni con il lotto 2 facente parte dello stesso edificio sono, i muri perimetrali e le strutture dell'edificio oltre il vano scala dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, il vano caldaia e le cantine al piano seminterrato, ed il piano secondo/sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato a metano con vano caldaia posto nel piano seminterrato.

Anche l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio pedonale e carraio e parte a giardino risulta parte comune.

Bene 2: Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

LOTTO DUE

Bene 3: Le parti comuni con il lotto 2 facente parte dello stesso edificio sono, i muri perimetrali e le strutture dell'edificio oltre il vano scala dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, il vano caldaia e le cantine al piano seminterrato, ed il piano secondo/sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato a metano con vano caldaia posto nel piano seminterrato. Anche l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio pedonale e carraio e parte a giardino risulta parte comune.

Bene 4: Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di

passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

LOTTO TRE

Bene 5: Sono considerate parti comuni all'unità immobiliari, le strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio, il tetto, la scala e l'ascensore condominiali, i passaggi comuni, l'area urbana sulla quale insiste l'edificio denominato "Castello II".

LOTTO QUATTRO

Bene 7: Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

LOTTO CINQUE

Bene 8: Sono parti comuni dell'alloggio le strutture condominiali, il tetto, la scala condominiale interna e l'area urbana del Condominio "I Maggio".

Bene 9: Sono parti comuni dell'autorimessa le strutture del fabbricato accessorio e la sua copertura, oltre all'area urbana del Condominio "I Maggio".

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. Maggia Daniele e depositata in data 13/08/2024 risultano le seguenti notizie:

LOTTO UNO

Stato conservativo

Bene 1: Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

Bene 2: Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente.

Regolarità edilizia

Bene 1: L'immobile risulta agibile ma sono state riscontrate difformità esterne ed interne dettagliate in perizia di stima.

Bene 2: L'edificio sopraindicato sito in Candelo Via Castellengo al civico n° 11 non risulta conforme alle pratiche edilizie come specificato in perizia.

Corrispondenza catastale

Bene 1: Non sussiste corrispondenza catastale

Bene 2: Non sussiste corrispondenza catastale

LOTTO DUE

Stato conservativo

Bene 3: Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è più che discreto.

Bene 4: Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente.

Regolarità edilizia

Bene 3: L'immobile risulta agibile però non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto a seguito dei sopralluoghi sono state riscontrate difformità esterne dell'edificio dettagliate in perizia.

Bene 4: L'immobile risulta agibile però non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto a seguito dei sopralluoghi sono state riscontrate difformità esterne dell'edificio dettagliate in perizia.

Corrispondenza catastale

Bene 3: Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene 4: Non sussiste corrispondenza catastale.

LOTTO TRE

Stato conservativo

Bene 5: Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è buono.

Regolarità edilizia

Bene 5: L'immobile risulta agibile però non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto a seguito dei sopralluoghi sono state riscontrate difformità interne ed esterne dell'edificio.

Corrispondenza catastale

Bene 5: Non sussiste corrispondenza catastale.

LOTTO QUATTRO

Stato conservativo

Bene 7: Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente.

Regolarità edilizia

Bene 7: Costruzione autorizzata nel 1966 con successive varianti fino al 1968, rilascio di agibilità nel 1969, e manutenzione straordinaria con collaudo nel 2014.

Corrispondenza catastale

Bene 7: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO CINQUE

Stato conservativo

Bene 8: Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è sufficiente.

Bene 9: Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa così come per l'alloggio precedentemente descritto è sufficiente.

Regolarità edilizia

Bene 8: autorizzazioni edilizie rilasciate negli anni '50 per case popolari INA Casa, certificato di abitabilità nel 1956. Nel 2022 l'amministratore del Condominio I Maggio, presentò una CILAS Superbonus (Prot. 17632/2022, integrata Prot. 19814/2022) per lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, serramenti, balconi, pavimentazioni). L'inizio lavori asseverato è stato protocollato il 22/12/2022 ed è tuttora attivo.

Nell'alloggio al piano rialzato sono presenti alcune difformità interne (spostamento di tramezzi e porte), che non comportano aumento di volume/superficie, ma richiedono una SCIA per accertamento di conformità.

Bene 9: costruzione autorizzata nel 1954, abitabilità rilasciata nel 1956, e successivo cambio di destinazione d'uso senza lavori edili da deposito ad autorimessa nel 2003.

Corrispondenza catastale

Bene 8: Sussiste corrispondenza catastale.

Bene 9: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO SEI

Servitù, censo ed usi civici

Bene 10: con rogito Amosso Pietro di Biella del 01/04/1977, n° di rep. 18470, n° di raccolta 2246 registrato a Biella il 13/04/1977 al n° 2056; trascritto a Biella in data 15/04/1977, n° di Reg. Gen 2457, n° di Reg Part 2123 si specifica quanto segue: "CAPO II- MODALITA' DELLA VENDITA- La vendita è fatta ed accettata a corpo, e gli immobili che ne faranno oggetto sono trasferiti agli acquirenti nello stato di fatto in cui si trovano con i relativi oneri, accessioni, pertinenze e servitù".

Bene 11: con rogito Amosso Pietro di Biella del 01/04/1977, n° di rep. 18470, n° di raccolta 2246 registrato a Biella il 13/04/1977 al n° 2056; trascritto a Biella in data 15/04/1977, n° di Reg. Gen 2457, n° di Reg Part 2123 si specifica quanto segue: "CAPO II- MODALITA' DELLA VENDITA-

La vendita è fatta ed accettata a corpo, e gli immobili che ne faranno oggetto sono trasferiti agli acquirenti nello stato di fatto in cui si trovano con i relativi oneri, accessioni, pertinenze e servitù”.

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, ricorrendone 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, purché 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 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, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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, 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 nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. 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 è stabilito in:

Lotto 1 – Euro 100.800,00 (euro trentacinquemila/00)

Lotto 2 – Euro 107.700,00 (euro venticinquemilacinquecento/00)

Lotto 3 – Euro 54.000 (euro cinquaquattromila/00)

Lotto 4- Euro 9.000 (euro novemila/00)

Lotto 5- Euro 37.500 (euro trentasettemilacinquecento/00)

Lotto 6 – Euro 4.260,00 (euro quattromiladuecentosessanta/00)

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

Lotto 1 – Euro 75.600,00 (euro settantacinquemilaseicento/00)

Lotto 2 – Euro 80.775,00 (euro ottantamilasettecentosettantacinque/00)

Lotto 3 – Euro 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00)

Lotto 4 - Euro 6.750,00 (euro seimilasettecentocinquanta/00)

Lotto 5 - Euro 28.125,00 (euro ventottomilacentoventicinque/00)

Lotto 6 – Euro 3.195,00 (euro tremilacentonovantacinque/00)

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

Lotto 1 – Euro 2.000,00(euro duemila/00)

Lotto 2 – Euro 2.000,00(euro duemila/00)

Lotto 3 - Euro 1.300,00 (euro milletrecento/00)

Lotto 4 - Euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00)

Lotto 5 - Euro 1.000,00 (euro mille/00)

Lotto 6 – Euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 12/01/2026, esclusivamente in telematica** (si veda il paragrafo “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA”).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15,00 del 13/01/2026** innanzi al professionista delegato in Biella, Via Candelo 28.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in telematica** 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 dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti.

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; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione 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 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, 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*".

Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla

sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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 è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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 rappresentante,
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) 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*"; senza indicazione del numero della procedura;
- 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:

IT 17 P 05034 22300 000000050872

intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 TRIBUNALE DI
BIELLA**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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 relazione di stima dell'esperto.

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.

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “IN OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 13:00 tredici / 00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati 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.

Una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IT 17 P 05034 22300 000000050872

intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 TRIBUNALE DI
BIELLA**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la

presentazione delle offerte.

Nella sezione “*dati del bonifico della cauzione*” è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l’immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell’asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta ed è a esclusivo carico dell’offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto dell’importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell’offerta

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell’Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato **in Biella, Via Candelo 28**.

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 www.spazioaste.it e un avviso per connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno **alle ore 15.00 del giorno 13/01/2026**

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica 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.

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, fatta salva l’ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell’offerta. Nel caso in

cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su “*Gestione buste*”, cliccare sul pulsante “*Area negoziale*” in corrispondenza della vendita d’interesse. È possibile accedere all’Area negoziale solo dopo l’orario indicato per l’apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante “*Area Negoziale*”, è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante “*Conferma*”.

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 delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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 telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16,00 del giorno 13/01/2026 e termine alle ore 16,00 del giorno 15/01/2026, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato 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 dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

AGGIUDICAZIONE

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

Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva.

In assenza di adesioni alla gara il bene staggito verrà aggiudicato in favore del maggior offerente. Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa e il termine si intenderà pari a 120 giorni.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Sono a 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., addecezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art.

49 – versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto Mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

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. **Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate**

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Tribunale di Biella, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, 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.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Dott. Simone Chieppa, in Biella Via Candelo 28, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;

2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it.

Biella, 19/09/2025

Il Professionista Delegato

Simone Chieppa