Centro Aste Immobiliari
Piazza Martiri della Libertà, n. 9 - Ingresso da P.zza Colonnetti
13900 Biella BI Italy C.F. - P.IVA 02511530020
Tel. +39. 015. 0991500 Fax +39. 015. 0990122

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria Civile
G.I. Dott. Emanuele Migliore
Procedimento di Divisione n. R.G. 1190/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
QUARTO ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Nicoletta GALANTE,** professionista con studio in Biella, domiciliata presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegata ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice Dott. Emanuele Migliore in data 6 febbraio 2024,

AVVISA

Che il giorno **30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:45 (quindici e quarantacinque)** 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 della piena proprietà nel Comune di BIELLA (BI) e precisamente: in Via Santuario d'Oropa, Regione la Vecchia, Cascina Brella,

Fabbricato agricolo con pertinenti e circostanti terreni della superficie complessiva di mq. 68.540, il tutto entrostante all'area distinta al foglio 18 del Catasto dei Terreni con le particelle n. 185 (ente urbano di mq. 860), n. 5, n. 18, n. 22, n. 40 e n. 186, formanti un sol corpo confinante con il Torrente Oropa e le particelle n. 43, n. 42, n. 206, n. 109, n. 124, n. 16, n. 219 e n. 4 dello stesso foglio di mappa.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, a parte una piccola pozione che è elevata a tre piani fuori terra, è così composto:

- nel piano terreno: portico, tre stalle, due depositi, locale adibito alla lavorazione dei formaggi, disimpegno, wc e ripostiglio;
- nel piano primo a cui si accede da una scala esterna: portico, cucina-soggiorno, camera bagno, balcone e due fienili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nel secondo piano a cui si accede tramite una scala interna posta nella cucina-soggiorno: disimpegno e camera.

A nord del fabbricato principale è stata realizzata una vasca per i liquami.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella (BI) come segue:

Foglio 18 particella 185 sub. 2, Via Santuario d'Oropa snc, piano T-1-2, Z.C. 2, cat. D/10, R.C. Euro 556,00;

e al Catasto dei Terreni del Comune di Biella (BI) come segue:

Foglio 18 particella 186, pascolo di classe 1 di ettari 1.98.60, R.D. Euro 46,16, R.A. Euro 20,51;

Foglio 18 particella 40, porz. AA, pascolo di classe 1 di are 18.30, R.D. Euro 4,37, R.A. Euro 1,94;

Foglio 18 particella 40, porz. AB, pascolo arborato di classe unica di are 30.00, R.D. Euro 2,01, R.A. Euro 0,77;

Foglio 18 particella 22, bosco ceduo di classe 3 di ettari 1.15.50, R.D. Euro 7,75, R.A. Euro 2,98;

Foglio 18 particella 18, porz. AA, prato di classe 3 di are 14.40, R.D. Euro 4,09, R.A. Euro 4,46;

Foglio 18 particella 18, porz. AB, pascolo di classe prima di are 55.00, R.D. Euro 12,78, R.A. Euro 5,68;

Foglio 18 particella 18, porz. AC, pascolo arborato di classe unica di ettari 1.10.00, R.D. Euro 7,39, R.A. Euro 2,84;

Foglio 18 particella 5, bosco ceduo di classe 3 di ettari 1.43.10, R.D. Euro 9,61, R.A. Euro 3,70.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Cristina REGE in data 26 settembre 2023 ed allegata al fascicolo del procedimento di divisone alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO QUATTRO:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di BORRIANA (BI) e precisamente: Via Durando Nelson n. 15,

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto dei Terreni con la particella n. 186 (ente urbano di are 4,45 confinante con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa), e precisamente:

- l'alloggio posto nel piano terreno-rialzato con accesso sia dal vano scala comune che dal soggiorno composto da: due disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, bagno e centrale termica, con pertinente cantina nel piano seminterrato.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borriana (BI) come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 1 particella 186 sub. 7, Via Durando Nelson n. 15, piano S1-T, cat. A/2, cl. unica, vani 5, R.C. Euro 387,34.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Cristina REGE in data 26 settembre 2023 ed allegata al fascicolo del procedimento di divisone alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO CINQUE:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di BORRIANA (BI) e precisamente:

Via Durando Nelson n. 15,

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto dei Terreni con la particella n. 186 (ente urbano di are 4,45 confinante con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa), e precisamente:

- l'alloggio posto nel piano primo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borriana (BI) come segue:

Foglio 1 particella 186 sub. 8, Via Durando Nelson n. 15, piano S1-1, cat. A/2, cl. unica, vani 5, R.C. Euro 387,34.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Cristina REGE in data 26 settembre 2023 ed allegata al fascicolo del procedimento di divisone alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO SEI:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di BORRIANA (BI) e precisamente:

Via Durando Nelson n. 15,

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto dei Terreni con la particella n. 186 (ente urbano di are 4,45 confinante con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa), e precisamente:

- l'alloggio posto nel piano secondo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato e una soffitta nel piano terzo.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borriana (BI) come segue:

Foglio 1 particella 186 sub. 9, Via Durando Nelson n. 15, piano S1-2-3, cat. A/2, cl. unica, vani 5,5, R.C. Euro 426,08.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Cristina REGE in data 26 settembre 2023 ed allegata al fascicolo del procedimento di divisone alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTI 1, 6: Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati.
LOTTI 4, 5: Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

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 del C.T.U. redatta dall'esperto Cristina REGE in data 26 settembre 2023) risultano le seguenti notizie:

LOTTO UNO

Regolarità edilizia:

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente dalle verifiche effettuate presso il Comune di Biella sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Concessione edilizia n. 168/99 del 14 luglio 1999 relativa all'ampliamento di fabbricato agricolo;
- Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 legge 47/85 prot. n. 529 del 22 gennaio 1996;
- Usabilità quale fabbricato rurale rilasciata dal Sindaco del Comune di Biella in data 3 settembre 1992;
- Variante in corso d'opera alla concessione n. C/232 del 27 novembre 1990, n. C/53 del 22 aprile 1992;
- Concessione n. C/232 del 27 novembre 1990 relativa alla sistemazione del fabbricato rurale.
Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto agli ultimi provvedimenti autorizzativi.

Destinazione urbanistica:

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale i terreni oggetto della presente relazione risultano cosi classificati: fg. 18 n. 5, n.18, n.22, n. 40 e n. 186 - zone destinate ad attività agricole (E2) si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Biella in data 20 luglio 2023

LOTTO QUATTRO

Regolarità edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto e stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971
- autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.
Inoltre risultano essere state presentate:
- CILA (comunicazione di inizio attività) prot. n. 5/2020 in data 20 febbraio 2020 per cambio di destinazione d'uso da negozio ad alloggio, dell'unità al piano terreno;
- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

LOTTO CINQUE

Regolarità edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto e stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971 - autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.

Inoltre risulta essere stata presentata:

- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

LOTTO SEI

Regolarità edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto e stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971

- autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.

Inoltre risulta essere stata presentata:

- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

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 l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

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, purchè presenti domanda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese 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 attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. Si dà particolare evidenza a quanto segnalato alla pagina 27 della relazione di stima citata, al paragrafo SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, relativamente al LOTTO QUATTRO, e precisamente *"Il locale caldaia è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari, anche se a oggi la caldaia non è funzionante. "* e alla pagina 33 della relazione di stima citata, al paragrafo SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, relativamente al LOTTO CINQUE, e precisamente *"Il locale tecnico in cui è ubicata una caldaia non funzionante posto nel piano terreno è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari."* e alla pagina 40 della relazione di stima citata, al paragrafo SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, relativamente al LOTTO SEI, e precisamente *"Il locale tecnico in cui è ubicata una caldaia non funzionante posto nel piano terreno è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari."*

La vendita 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.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- atto di compravendita a rogito del notaio Pietro Amosso di Biella in data 10 dicembre 2002, Rep. n. 61631, trascritto a Biella in data 27 dicembre 2002 ai n.ri 13762/9320.

SI SEGNALA L'ESISTENZA DELLE SEGUENTI TRASCRIZIONI, GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA, DICHIARATE INOPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO MA NON SUSCETTIBILI DI ANNOTAMENTO CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE N. 2650/2093 DEL 19.03.2024 – Atto di divisione e assegnazione a rogito del Notaio Garofalo Emanuela di Biella in data 1° marzo 2024, Rep. 31962/8729 (lotti 4, 5 e 6);
- TRASCRIZIONE N. 2999/2364 DEL 27.03.2024 - Atto di divisione e assegnazione a rogito del Notaio Garofalo Emanuela di Biella in data 1° marzo 2024, Rep. 31963/8730 (lotti 1, 5, 6)

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:
- Lotto 1 (uno) – Euro 49.756,79 (quarantanovemilasettecentocinquantasei/79)
- Lotto 4 (quattro) – Euro 14.603,21 (quattordicimilaseicentotre/21)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 15.223,36 (quindicimiladuecentoventitre/36)
- Lotto 6 (sei) – Euro 19.741,64 (diciannovemilasettecentoquarantuno/64)

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
- Lotto 1 (uno) – Euro 37.317,59 (trentasettemilatrecentodiciassette/59)
- Lotto 4 (quattro) – Euro 10.952,41 (diecimilanovecentocinquantadue/41)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 11.417,52 (undicimilaquattrocentodiciassette/52)
- Lotto 6 (sei) – Euro 14.806,23 (quattordicimilaottocentosei/23)

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- Lotto 1 (uno) – Euro 1.000,00 (mille/00)
- Lotto 4 (quattro) – Euro 500,00 (cinquecento/00)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 500,00 (cinquecento/00)
- Lotto 6 (sei) – Euro 500,00 (cinquecento/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 29 (ventinove) settembre 2025 (duemilaventicinque), esclusivamente in telematica** (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").
L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:45 (quindici e quarantacinque)** innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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,
   - 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. Previa 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: IT97T0503422300000000050884 intestato a "DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 1190/2023 RG 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "INVIA 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@giustiziacert.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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 acquisiste 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: **IBAN: IT97T0503422300000000050884 intestato a "DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 1190/2023 RG 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 avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari di Biella, Piazza Martiri della Libertà n. 9 (entrata da Piazza Colonnetti).
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Spazioaste 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spazioaste 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 nel giorno 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:45 (quindici e quarantacinque).

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 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 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 il giorno **30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque) e termine** il giorno **2 (due) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque),** salvo eventuali modifiche che verranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 gestore della vendita 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 all'udienza fissata il giorno **2 (due) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque) (salvo differimento in caso di autoestensione della gara).**

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi alla procedura di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione 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, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, **Avv. Nicoletta GALANTE**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonchè per concordare i tempi dell'eventuale visita (tel. 015/0991500 – fax 015/0990122 – indirizzo e-mail: info@centroasteimmobiliari.it).

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 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30).

PUBBLICITA' 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 dei proprietari, 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, 17 giugno 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Nicoletta Galante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009