

Avv. Simona De Luca

13900 Biella – via Bengasi, 9

Tel. 0153354240

TRIBUNALE di BIELLA

Cancelleria Civile

Giudice dottor Emanuele Migliore

Divisione Giudiziale R.G.42/2021

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Simona De Luca delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 16 dicembre 2020 , domiciliato in Biella, Via Bengasi, 9

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026 alle ore 15,00 (quindici)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c e dell'art. 24 D.M. 32/2015

ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili siti nel Comune di Valdilana (BI)

LOTTO UNO

Bene n. 1 della perizia:

Fabbricato in cortina edilizia di antica formazione elevato a 3 piani fuori terra, ubicato in zona residenziale periferica in aderenza alla viabilità provinciale composto di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno e wc al piano terreno, camera, wc e terrazzo al piano primo, sottotetto al rustico al piano secondo, raggiungibili mediante scala esterna.

Così censito al Catasto Fabbricati

foglio 15 part. 594 sub 1, fraz. Sella 5, piani T-1-2, cat. A/2 cl. U, cons. 4,5 vani, sup. catastale 62 m², rendita 429,95; C.T. Ente Urbano di are 1,00

coerenze: a nord particella 143, ad est e sud con strada comunale, a ovest con particella 136

Bene n. 2 della perizia:

Tettoia a struttura metallica aperta su tutti i lati, ubicata in adiacenza al fabbricato

descritto Bene n. 1 di cui costituisce pertinenza così censito al Catasto Fabbricati:

foglio 15 part. 594 sub 2, fraz. Sella, piano T, cat. C/7 cl. U, cons. 30 m², rendita 15,49.

C.T. Ente Urbano di are 1,00

Coerenze: l'unità confina a nord con la part. 143, ad est e sud con la strada comunale, a ovest con la part. 136.

Bene n. 7 della perizia:

Appezamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada comunale Pratrivero-Sella-Trivero, ubicato a monte del nucleo abitato di fraz. Sella, di giacitura mediamente acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni:

foglio 14 part. 162, castagneto da frutto di cl. U, superficie m² 450, R.D. 0,46, R.A. 0,23

Coerenze: il terreno confina a nord e ovest con la part. 160, a est con la part. 163, a sud con la part. 161 del medesimo foglio di mappa.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A., assoggettato a vincolo ambientale e idrogeologico.

Bene n. 8 della perizia:

Appezamento di terreno in aderenza a vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella in prossimità di struttura zootecnica, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni:

foglio 14 part. 360, castagneto da frutto di cl. U, superficie m² 110, R.D. 0,11, R.A. 0,06

Coerenze: il terreno confina a nord, sud ed ovest con la part. 357 del medesimo foglio di mappa, a est con la strada vicinale.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree Agricole E - Art. 75 N.T.A., assoggettato a vincolo idrogeologico.

Bene n. 9 della perizia:

Appezamento di terreno in aderenza a vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella in prossimità di struttura zootecnica, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni:

foglio 14 part. 361, bosco ceduo di cl. 2, superficie m² 810, R.D. 0,67, R.A. 0,29

Coerenze: il terreno confina a nord con le part. 358 e 363, a est con la part. 419, a sud ed ovest con la strada vicinale.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree Agricole E - Art. 75 N.T.A., assoggettato a vincolo idrogeologico.

Bene n. 10 della perizia:

Appezamento di terreno in adiacenza della vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze del precedente "Bene n. 9", di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni:

foglio 14 part. 422, castagneto da frutto di cl. U, superficie m² 1.040, R.D. 1,07, R.A. 0,54

Coerenze: il terreno confina a nord con le part. 420, 370 e 371, a est con il foglio 15 C.T., a sud con la part. 423 ed ovest con la part. 425 del medesimo foglio di mappa.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso in parte nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A." e in parte nella delimitazione delle "Aree Agricole E - Art. 75 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e cimiteriale.

Bene n. 11 della perizia:

Appezamento di terreno in aderenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni

foglio 15 part. 437, castagneto da frutto di cl. U, superficie m² 220, R.D. 0,23, R.A. 0,11.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part. 436, a est con la strada vicinale, a sud con la part. 438, a ovest con la part. 435 del medesimo foglio di mappa.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

Bene n. 12 della perizia:

Appezamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Terreni:

foglio 15 part. 370, prato di cl. 3, superficie m² 150, R.D. 0,27, R.A. 0,27.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part. 362, a est con la part. 371, a sud con la part. 376, a ovest con la part. 369 del medesimo foglio di mappa.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

Bene n. 13 della perizia:

Appezamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto così censito al Catasto Fabbricati:

C.T. **foglio 15 part. 371**, prato di cl. 3, superficie m² 120, R.D. 0,22, R.A. 0,22.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part. 362, a est con la part. 372, a sud con la part. 376, a ovest con la part. 370 del medesimo foglio di mappa.

Normativa urbanistica: il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

LOTTO DUE

Nel comune di Valdilana (BI)

Bene n. 3 della perizia:

Locale ad uso deposito ubicato al piano 2° seminterrato di fabbricato isolato a destinazione promiscua elevato a 5 piani di cui 3 fuori terra, ubicato in zona residenziale periferica in aderenza alla viabilità provinciale, privo di accesso carraio e accessibile unicamente mediante percorso pedonale; si compone di unico ambiente raggiungibile mediante scala esterna così censito al Catasto Fabbricati:

C.F. foglio 539 part. 105 sub 1, fraz. Sella 4/a, piano S2, cat. C/2 cl. U, cons.51 m², sup. catastale 61 m², rendita 94,82.

C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

Coerenze: l'unità confina per due lati con terrapieno, a sud e ad ovest con area comune.

Bene n. 4 della perizia:

Locale ad uso deposito ubicato al piano 1° seminterrato del medesimo fabbricato descritto al precedente Bene n. 3, privo di accesso carraio e accessibile unicamente mediante percorso pedonale; si compone di due ambienti comunicanti realizzati in epoche successive, il primo contenente un piccolo locale ad uso centrale termica con presenza di una botola di accesso al piano superiore in cui è installato un impianto montacarichi, il secondo dotato di soppalco e comunicante con terrazzo esterno, così censito al Catasto Fabbricati:

foglio 539 part. 105 sub 2 aggraffato con part. 106, fraz. Sella 4/a, piano S1, cat. C/2 cl. U, cons. 206 m², sup. catastale 244 m², rendita 383,00.

C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

Coerenze: l'unità confina a nord con terrapieno, a est con le part. 343 e 344, a sud e ad ovest con area comune.

Bene n. 5 della perizia:

Locale ad uso deposito ubicato al piano terreno del medesimo fabbricato descritto ai precedenti Beni n. 3 e 4, dotato di accesso carraio direttamente dalla strada comunale; si compone di un unico ambiente al cui interno sono stati ricavati un servizio igienico ed un locale ufficio dotato anche di accesso esterno. Si rileva la presenza di una botola di accesso al piano inferiore in cui è installato un impianto montacarichi così censito al Catasto fabbricati

foglio 539 part. 105 sub 3, fraz. Sella 4/a, piano T, cat. C/2 cl. U, cons. 94 m², sup. catastale 115 m², rendita 174,77

C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

Coerenze: l'unità confina a nord con area comune, ad est con il sub. 4, a sud ed ovest con area comune.

Bene n. 6 della perizia:

Appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato descritto ai precedenti Beni n. 3, 4 e 5, accessibile dal piano strada tramite scala esterna entrostante a tettoia pertinenziale.

Si compone di ingresso living su soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, balcone e sottotetto al rustico accessibile tramite scala interna così censito al Catasto Fabbricati:

C.F. foglio 539 part. 105 sub 4, fraz. Sella 4/a, piano T-1, cat. A/2 cl. U, cons. 5,5 vani, sup. catastale 118 m², rendita 525,49.

C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

Coerenze: l'unità confina sui quattro lati con area comune; la tettoia al piano terreno confina a nord con area comune, ad est con la part. 343 ed area comune, a sud con affaccio sul sub 2, a ovest con il sub. 3.

SITUAZIONE OCCUPATIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi quanto ai beni 1,2,7,8,9,10,11,12 e 13 ed occupati quanto ai beni di cui ai numeri 3,4,5,6.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia e alla documentazione in atti (perizia estimativa della geometra Giuseppe Pivano del 27 luglio 2022) risulta quanto segue:

Quanto al fabbricato n. 1 :

Licenza di Costruzione del 08.04.1964 relativa a costruzione solaio e chiusura perimetrale per formazione nuovo vano;

- Concessione Edilizia n. 8/11 del 18.01.1988 relativa a ristrutturazione;
- Autorizzazione Edilizia n. 7/1 del 03.03.1989 in variante alla C.E. 8/11, comprendente modeste modifiche alla scala esterna e modesto aumento volumetrico;
- Dichiarazione di Agibilità/ Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione dei locali al piano terreno;
- diversa distribuzione dei locali al piano primo e mutata destinazione d'uso;
- realizzazione finestre al piano secondo/sottotetto;
- modeste modifiche alla scala esterna;
- diversa altezza interna dei locali

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

Quanto al fabbricato 2:

- Licenza di Costruzione n. 37/69 del 28.04.1969, *
- Dichiarazione di Agibilità/ Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- modeste modifiche dimensionali tali da determinare una superficie inferiore a quella autorizzata;

Le stesse risultano contenute nel 2% della dimensione autorizzata per cui se ne può dichiarare la conformità.

Quanto al fabbricato 3:

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;

- Dichiarazione di Agibilità/ Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risulta una rappresentazione planimetrica dell'unità in oggetto negli elaborati allegati alla Licenza di costruzione; tuttavia se ne desume l'esistenza dalla sezione.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

Quanto al fabbricato 4):

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;
- Concessione Edilizia n. 18c del 17.05.1982 relativa ad ampliamento magazzino.
- Dichiarazione di Agibilità/ Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risultano indicati il locale caldaia, la botola di comunicazione con il piano superiore ed alcuni elementi strutturali interni;
- non risulta indicato il soppalco;
- risultano modificate le aperture di comunicazione tra i due ambienti locali adibiti ad ufficio e servizio igienico, la botola di comunicazione con il piano inferiore dotata di impianto montacarichi;
- risultano modificate le aperture esterne ed interne;
- risulta modificata l'altezza interna.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

Quanto al fabbricato 5:

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;
- Dichiarazione di Agibilità/ Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risultano indicati i locali ufficio e servizio igienico, la botola di comunicazione con il piano inferiore ed alcuni elementi strutturali interni;

- non risulta indicata la botola di comunicazione con il piano inferiore;
- risultano modificate le aperture esterne.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

Quanto al fabbricato 6:

- Licenza di Costruzione n. 247/67 del 13.03.1967 relativa a costruzione alloggio soprastante a magazzino.
- Licenza di Costruzione n. 152/71 del 22.10.1971 relativa a costruzione vano scala e sistemazione alloggio;
- Licenza di Costruzione n. 147/75 del 16.12.1976 relativa a costruzione alloggio soprastante a magazzino.
- Concessione Edilizia n. 18c del 17.05.1982 relativa a costruzione tettoia al piano terreno;
- Concessione Edilizia n. 13/3 del 13.04.1989 relativa a rifacimento e sopraelevazione tetto;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- la distribuzione interna dei locali, il dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne risultano difformi;
- non risulta individuata la scala interna di accesso al sottotetto, ubicata nel locale ripostiglio;
- le altezze interne sia del piano primo che del sottotetto non risultano corrispondenti;
- è stata modificata la falda sud del tetto con inserimento di 2 aperture finestrate;
- non corrisponde il dimensionamento della tettoia nonché il posizionamento degli elementi strutturali; non risulta altresì il tamponamento laterale della facciata est.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 3.500,00 ca.

I terreni hanno le caratteristiche riportate nella perizia.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili siano dotati dell'attestato di certificazione energetica.

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 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 pervenuto a parte eseguita e 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 SENZA INCANTO

1)il prezzo base è stabilito in:

LOTTO UNO : Euro 13.779 (tredicimilasettecentosettantanove/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilito in 10.349,00 (diecimilatrecentoquarantanove/00)

LOTTO DUE Euro in Euro 39.651,00 (trentanovemilaseicentocinquantuno/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è

stabilito in euro 29.738,00 (ventinovemilasettecentotrentotto/00)

2) **le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 1000,00 (mille/00) quanto al lotto Uno e Euro 3000,00 quanto al lotto due

3) **Termine per il deposito delle offerte telematiche:**

13 aprile 2026 ore 13:00

4) **Udienza di apertura delle buste:**

14 aprile 2026 ore 15,00

5) **inizio gara 14 aprile ore 16:00 – fine gara 17 aprile ore 16:00**

6) **udienza per l'eventuale aggiudicazione: a seguito di aggiudicazione**

Portale offerte: www.astetelematiche.it

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante **Modulo Web Ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale indicato 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/ www.astetelematiche.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inte 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 autentiva 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: **IT14K 05034 22300 000000050760 Banco BPM intestato a DIV. GIUDIZIALE RG 42/2021 Tribunale di Biella - Avv. Simona De Luca**

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/www.astetelematiche.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 inviata 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 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 IT14K 05034 22300 000000050760 Banco BPM intestato a DIV. GIUDIZIALE RG 42/2021 Tribunale di Biella – Avv. Simona De Luca

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

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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astetelematiche/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.astetelematiche.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 3 settembre 2024**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it/www.astetelematiche.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 del giorno 14 aprile e termine alle ore 16:00 del giorno 17 aprile 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 all'udienza fissata al termine dell'aggiudicazione.

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.

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., 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, 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, Avv. Simona De Luca con studio in Biella 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 simona@avvdeluca.it oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 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, 9 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

