



**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE**

**Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2018**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**QUINTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **Avv. Marco ROMANO** professionista con studio in Biella, domiciliato presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 18 novembre 2022

**AVVISA**

Che il giorno **21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici)** 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 1 (UNO) :**

**in piena proprietà nel Comune di Cossato (BI) e precisamente:**

**in Via Don Minzoni n. 1,**

Facente parte di complesso immobiliare costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il piano interrato e il piano sottotetto), distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 20 con la particella 212 (ente urbano di are 4,40, coerenze Via Don Minzoni, particelle 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 dello stesso foglio di mappa), le seguenti unità immobiliari:

- al piano interrato: deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso;

- al piano terreno: negozio con annessi accessori e servizi funzionali all'esercizio dell'attività;

- al piano terreno: tettoia aperta ad uso ripostiglio.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 20, particella 212, sub. 3**, Via Don Minzoni n. 1, piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 112, R.C. Euro 266,08;

**Foglio 20, particella 212, sub. 1,** Via Don Minzoni n. 1, piano T, cat. C/1, cl. 4, mq. 200, R.C. Euro 4.121,33;

**Foglio 20, particella 212, sub. 10,** Via Don Minzoni n. 1, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 29, R.C. Euro 68,90.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### **LOTTO 2 (DUE):**

**in piena proprietà nel Comune di Cossato (BI) e precisamente:**

**in Via Don Minzoni n. 1,**

Facente parte di complesso immobiliare costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il piano interrato e il piano sottotetto), distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 20 con la particella 212 (ente urbano di are 4,40, coerenze Via Don Minzoni, particelle 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 dello stesso foglio di mappa), la seguente unità immobiliare:

unità abitativa costituita al piano terreno da piccolo ingresso e vano scala; al piano primo da cinque camere, cucinino, tinello, bagno, wc, corridoio/disimpegno, due balconi, portico, terrazzo scoperto e vano scala; al piano sottotetto da sottotetto a nudo tetto rustico soprastante l'alloggio, balcone e due differenti vani scala per l'accesso dal portico e dall'interno dell'alloggio.

La predetta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 20, particella 212, sub. 2,** Via Don Minzoni n. 1, int. 2, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 9, R.C. Euro 836,66.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### **LOTTO 3 (TRE):**

**in piena proprietà nel Comune di Cossato (BI) e precisamente:**

**in Regione Gabbio d'Isola,**

nel circondario della Frazione Spolina, nei pressi di un raccordo della viabilità e dell'intersezione fra Via G. Amendola e la Strada Provinciale n. 232, due terreni agricoli attigui, censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 33, particella 502,** bosco ceduo, cl. 4, are 52,00, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 1,07;

**Foglio 33, particella 503,** prato irriguo, cl. 3, are 9,00, R.D. Euro 5,81, R.A. Euro 6,51;

formanti un sol corpo alle coerenze delle particelle 486, 472, 506, 530, 654, 652 e 655 dello stesso foglio di mappa e Torrente Cervo.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### **LOTTO 4 (QUATTRO):**

**in piena proprietà nel Comune di Lessona (BI) e precisamente:**

**in Via Roma n. 78,**

In complesso immobiliare di vecchia costruzione,

a) corpo di fabbricato di civile abitazione, in testata di schiera, elevato a tre piani fuori terra (oltre il piano cantinato e il piano sottotetto), entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 5 con le particelle 190 - parte e 255 (enti urbani di are 0,83 e di are 0,40, coerenze: particelle 187, 305, 190 parte, 191, 314, 311, 312 e 313 dello stesso foglio di mappa), composto da:

– al piano cantinato: cantina e vano scala;

– al piano terreno: cucina, disimpegno, bagno, cantina, vano scala e piccolo sito pertinenziale a ovest;

– al piano primo: camera, vano scala, balcone a sud, ex wc esterno su ballatoio a nord e travata;

– al piano secondo: camera, vano scala e balcone;

– al piano sottotetto: basso sottotetto a nudo tetto, accessibile, ma non usufruibile;

b) Adiacente terreno su cui insiste edificio accessorio elevato a due piani fuori terra (oltre il piano seminterrato) in parziale aderenza sul lato sud al corpo di fabbricato di cui al punto a); il tutto entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 5 con la particella 187 (ente urbano di are 2,11, coerenti: particelle 186, 572, 305, 255, 313, 256, 257, 191 dello stesso foglio di mappa), composto da:

– al piano seminterrato: cantina;

– al piano terreno: ripostiglio, stalla, androne di passaggio e piccolo sito pertinenziale;

– al piano primo: fienile a nudo tetto accessibile solo con scala pioli.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lessona (BI)

- Sezione A come segue:

**Foglio 5, particella 190 sub. 4 e particella 255 (graffate),** Via Roma n. 78, piani S1-T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 6, R.C. Euro 235,50;

**Foglio 5, particella 315,** Via Roma, piani S1-T-1, cat. C/2, cl. U, mq. 136, R.C. Euro 252,86.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### **LOTTO 5 (CINQUE):**

**in piena proprietà nel Comune di Lessona (BI) e precisamente:**

**in Via Roma 82 (angolo Via XI Febbraio),**

in fabbricato civile ad uso promiscuo di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 7 con la particella 47 (ente urbano di are 1,50, coerenti: particelle 36, 37, 48 e 46 dello stesso foglio di mappa, Via XI Febbraio e Via Roma), le seguenti porzioni, adiacenti fra loro ma non comunicanti:

a) in via Roma n. 26: al piano terreno, negozio composto da un vano;

b) in via XI Febbraio n. 1: al piano terreno, negozio composto da un vano con attiguo ma non comunicante deposito rustico a nudo tetto.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lessona (BI), sez. A, come segue:

**Foglio 7, particella 47, sub. 2**, Via Roma n. 82, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq. 6, R.C. Euro 152,46;

**Foglio 7, particella 47, sub. 4**, Via XI Febbraio n. 1, piano T, cat. C/1, cl. 3, mq. 28, R.C. Euro 524,93.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lotto 1 (uno): le unità immobiliari risultano occupate.

Lotto 2 (due): l'unità immobiliare risulta occupata dal debitore/famiglia. La liberazione verrà effettuata dal custode senza oneri a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 3 (tre): i terreni risultano liberi.

Lotto 4 (quattro): gli immobili risultano liberi.

Lotto 5 (cinque): gli immobili risultano liberi da persone ma occupati da materiale vario.

#### **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 Geom. Mauro Buscaglione in data 4 gennaio 2021, come di seguito pubblicata e visionabile presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti) e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

Normativa Urbanistica:

##### **Lotto 3**

"Alla data del 03/11/2020 il Comune di Cossato, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 5/8/1998, con D.G.R. n. 33-25218, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 27/2/2006, con D.G.R. n. 18-2251, e, inframmezzate, altre numerose modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 14 approvata il 09/07/2018 con D.C.C. n. 47. Sulla base di detti strumenti, i terreni in oggetto, ovvero, i Mappali 502 e 503 del Foglio 33 del Catasto Terreni, risultano classificati come segue:

- il mappale 502 "Zone agricole" di cui una parte ricade in "Aree agricole produttive - (E1)", (art. 73 N.T.A.) e la restante parte in "Aree boscate - (E3)", (art. 75 N.T.A.);
- il mappale 503 "Zone agricole" ricade per intero in "Aree boscate - (E3)", (art. 75 N.T.A.).

Inoltre, sono soggetti ai seguenti vincoli:

- 3A - Classe "3A" (art. 43 N.T.A.), per pericolosità geomorfologica;
- Fascia \_A e Fascia \_B riguarda entrambi, mentre Fascia \_C interessa, in parte, solo il Mappale 502; (art. 39 N.T.A.), per rispetto dei corsi d'acqua;
- 150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (art. 38 N.T.A.)

- Piano Paesaggistico Regionale 2017- Beni paesaggistici lettera c) e g); Ambito "Baraggia tra Biella e Cossato" (unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti).

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato."

Regolarità edilizia:

#### **Lotto 1 e Lotto 2**

"[...] si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato oggetto di perizia, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

[...] dall'esito delle ricerche d'archivio [...] si è appurata l'esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi, resi consultabili in data 04 e 09/11/2020:

1). Licenza di costruzione n. 394 del 29/12/1973 (per modifica e sistemazione fabbricato); in dipendenza del suddetto permesso, al termine dei lavori avvenuto il 10/06/1976, a seguito di presentazione di relativa istanza è stato rilasciato: - Certificato abitabilità n. 54 del 07/07/1982 (riguardante il fabbricato civile ristrutturato di piani due, scala 1, vani sei, accessori nove, negozio uno).

2). Concessione edilizia in sanatoria (capo IV Legge n. 47/85) n. 930 del 17/08/2000 su istanza di condono del 30/09/1986 prot. n. 1.013 (per: chiusura parziale di terrazzo sul lato ovest, con conseguente ampliamento dell'alloggio sito al primo piano; modifiche ai prospetti sul lato ovest del fabbricato; ampliamento negozio eseguito sul lato sud-ovest; ampliamento negozio mediante la trasformazione di locale esistente).

3). Autorizzazione edilizia n. A-197/92 del 1992 con parere favorevole della C.E.C. del 21/07/1992 (per rivestimento parziale in pietra della facciata lato strada, tramite istanza presentata/integrata il 16-20/07/1992 prot. 523-529); si segnala che nel fascicolo d'archivio non si è riscontrato il titolo abilitativo e che i dati riportati sono stati dedotti dai soli documenti rinvenuti nel fascicolo stesso."

#### **Lotto 1**

4). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 114 del 09/04/2004 -prot. n. 10.276 del 09/04/2004- (per semplici modifiche interne che non modificano lo stato dei luoghi, non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile e non incidono sui parametri urbanistici).

5). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 218 del 25/06/2004 -prot. n. 18.519 del 25/06/2004- (variante per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto già previsto nella D.I.A. n. 114/2004; non si modifica lo stato dei luoghi, non cambiano la destinazione d'uso e non si incide sui parametri urbanistici).

6). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 284 dell'11/08/2004 -prot. n. 23.159 del 05/08/2004- (variante per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nelle D.I.A. nn. 114/2004 e 218/2004; tali modifiche non incidono sui parametri urbanistici, non modificano la destinazione d'uso e non alterano la sagoma dell'immobile).

7). In dipendenza delle suddette D.I.A. - di cui ai punti 4), 5) e 6). - terminati i lavori in data 10/09/2004, a seguito di presentazione di relativa istanza è stato rilasciato: -

Certificato di agibilità n. 36/04 del 14/10/2004 (riguardante il piano terreno e precisamente un locale bar, un deposito alimenti, due wc, un ripostiglio e un disimpegno).  
8). Comunicazione di manutenzione straordinaria (ai sensi art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) -prot. n. 12.722 del 06/05/2010- pratica edilizia n. 172/2010 (per demolizione di porzione di tramezza in-terna e apertura di vani porta tramite rimozione di pannelli di cartongesso posti a chiusura di passaggi tra un vano e l'altro); fine lavori in data 08/06/2010 mediante comunicazione prot. 17.262 del 18/06/2010."

Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto, con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse difformità edilizie per quanto concerne l'u.i. accessoria al P.Interrato, descritta al punto "a)." del paragrafo "CONSISTENZA -Rif. 1-" (costituita da deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso, che attualmente ricomprende anche l'adiacente lo-cale caldaia) e precisamente con riferimento alla Licenza n. 394/1973, di cui al punto 1)., l'esecuzione, verosimilmente in corso d'opera, è avvenuta riducendo dimensioni e superficie di quanto assentito, separando il deposito dal locale caldaia e diminuendo l'altezza interna da m. 2,55 a m. 2,30."

Si rimanda altresì al paragrafo "Note alla regolarità edilizia" a pag. 16 della perizia di stima.

#### **Lotto 2**

"Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse lievi difformità edilizie nell'alloggio riguardanti discordanze nei profili di muri, tramezzature o porte interne nonché nel numero o posizione di alcune aperture. [...]si è appurato che le anomalie riscontrate potrebbero essere sanate in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; si anticipa che, indicativamente, la sanzione prevista, al momento, sarebbe di circa € 1.000,00 (oltre a diritti di segreteria)."

Si rimanda altresì al paragrafo "Note alla regolarità edilizia" a pag. 21 della perizia di stima.

#### **Lotto 4**

"[...] si è dedotto che la costruzione originaria del complesso pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967. [...] dall'esito delle ricerche d'archivio [...] si è appurata soltanto l'esistenza del seguente titolo edilizio abilitativo:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 82/2003 -prot. n. 3.740 del 01/07/2003- (per rifacimento tetto nella sola porzione entrostante il mappale 190 parte).

Dal confronto fra il suddetto titolo edilizio abilitativo e la situazione sul posto, per quanto visibilmente emerso non si sono rilevate anomalie, fatta eccezione per il manufatto precario (tettoia in legno/lamiera facilmente rimovibile) [...]

Si dà atto dell'esistenza di un'Ordinanza del Comune di Lessona n. 17/2012 (Pratica Edilizia n. 52/2012) notificata alla proprietà il 14/06/2012, per messa in sicurezza stabile, riguardante il fabbricato distinto nel Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 187, a cui ha fatto seguito:

- in data 31/08/2012 intervento dei VV.FF. per rimozione parti pericolanti del tetto;

- in data 06/09/2012 successiva comunicazione dell'Amministrazione comunale alla proprietà circa l'intendimento di sostituirsi alla stessa per l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare il pericolo, con spese di rivalsa a carico della proprietà medesima;
- in data 20/09/2012 ore 13.00 sopralluogo delle parti coinvolte che parrebbe attestare l'avvenuto adempimento dell'ordinanza (quest'ultimo lo si rileva, però, solo da semplice annotazione manuale sul fascicolo).

Si rimanda altresì al paragrafo "Note alla regolarità edilizia" alle pagg. 35-36 della perizia di stima.

Lotto 5

“[...] si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato oggetto di perizia, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

[...] dall'esito delle ricerche d'archivio [...] si è appurata l'esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1). Licenza di costruzione del 14/12/1967 (per formazione di muro in mattoni posto in confine a chiusura e divisione delle rispettive proprietà).
- 2). Licenza di costruzione del 30/01/1968 (per formazione solaio a copertura del p. terreno in travetti di ferro/laterizi, apertura in fregio alla strada di porta, nonché di scala di accesso al sottotetto).
- 3). Autorizzazione edilizia del 28/10/1983 (per riparazione del tetto).
- 4). Autorizzazione edilizia del 22/04/1985 (per rifacimento del tetto pericolante).

Si richiama altresì in via integrale quanto indicato nel paragrafo "Note alla regolarità edilizia" alla pag. 42 della perizia di stima agli atti.

Corrispondenza catastale:

**Lotto 1**

“1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti differenze lievi nel contorno mappa, nonché sulle schede (discordanze nelle aperture, nelle suddivisioni interne e per adeguare poi le stesse ai lotti), oltre l'eventualità di appurare il n. civico per il duplice accesso da Via Don Minzoni; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.)”

**Lotto 2**

“1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e dell'ultima planimetria in atti consultabile nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti differenze lievi nel contorno mappa, nonché sulla scheda (discordanze nelle aperture, nelle suddivisioni interne, mancanza del sottotetto e per adeguare poi la stessa ai lotti), oltre l'eventualità di appurare il n. civico per il duplice accesso da Via Don Minzoni; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro

normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.)”.

#### **Lotto 4**

“Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa (eccetto quanto già precisato circa il sedime del marciapiede) e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie in entrambe le uu.ii.; per i mappali graffiati 190/3-255 riguardano: posizione o rappresentazione di alcune aperture, mancanza del sottotetto accessibile (seppur con altezza media inferiore a m.1,50) e l'area pertinenziale del mappale 255 la cui corrispondenza col Catasto Terreni ricomprende, erroneamente, due altri minuscoli mappali (il 311 di are 0,01 e il 312 di are 0,02) intestati a terzi, ma presumibilmente, possibili reliquati residuali, originati da precedenti rettifiche e/o frazionamenti che, per errore materiale, sono rimasti non trattati o volturati; per il mappale 315 riguardano: posizione o rappresentazione di alcune aperture e assenza di numero civico; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo per quelle sostanziali, incidenti sulla consistenza ai fini della determinazione della rendita o sull'individuazione, il costo delle relative rettifiche, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.)”

#### **Lotto 5**

“1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati (risalenti al 6/12/1939), con la situazione sul posto, evidenzia alcune differenti anomalie in entrambe le uu.ii. che incidono sulla congruità del classamento; per il sub. 2 oltre all'errato numero civico riguardano destinazione e rappresentazione grafica della consistenza sulla scheda peraltro già segnalata sulla stessa a suo tempo in fase di verifica dai tecnici catastali con la dicitura “indicazioni inesatte incomplete”; per il sub. 4 manca sulla scheda il disegno del deposito rustico adiacente, seppur accertato dai tecnici catastali in fase di sopralluogo, inoltre i dati di “Consistenza” e Sup. Catastale” riportati in visura, non sono coerenti fra loro; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.200,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.)”

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 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.

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:

#### **Lotti 1 e 2**

- atto di compravendita a rogito del Notaio Giacomo Sudano in data 21 gennaio 1973, Rep. 73065/2739 trascritto a Biella in data 01 febbraio 1973 ai n.ri 1.524/1369;

#### **Lotto 3**

- atto di costituzione di servitù (per metanodotto) autenticato nelle firme dal notaio Massimo Cagnacci di Biella in data 24 marzo 1989, rep. 29.330, in data 31 marzo 1989, rep. 29.691, trascritto a Biella il 29 aprile 1989 ai nn. 3.903/2.986;

#### **Lotto 4**

- atto di divisione a rogito del Notaio Andrea Jemma in data 21 settembre 1964, Rep. 22.359/7.370, trascritto a Biella in data 28 settembre 1964 ai n.ri 5.487/4.647;

- atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Bilotti di Biella in data 21 novembre 1988, Rep. 86.187, trascritto a Biella in data 25 novembre 1988 ai n.ri 10.034/7.362.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**Il prezzo base è stabilito in:**

- Lotto UNO - Euro 21.041,02 (ventunmilaequarantuno/02)
- Lotto DUE - Euro 24.806,25 (ventiquattromilaottocentosei/25)
- Lotto TRE - Euro 949,24 (novecentoquarantanove/24)
- Lotto QUATTRO - Euro 12.371,48 (dodicimilatrecentosettantuno/48)
- Lotto CINQUE - Euro 2.879,29 (duemilaottocentosettantanove/29)

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

- Lotto UNO - Euro 15.780,76 (quindicimilasettecentoottanta/76)
- Lotto DUE - Euro 18.604,69 (diciottomilaseicentoquattro/69)
- Lotto TRE - Euro 711,93 (settecentoundici/93)
- Lotto QUATTRO - Euro 9.278,61 (novemiladuecentosettantotto/61)
- Lotto CINQUE - Euro 2.159,47 (duemilacentocinquantanove/47)

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

- Lotto UNO - Euro 500,00 (cinquecento/00)
- Lotto DUE - Euro 500,00 (cinquecento/00)
- Lotto TRE - Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)
- Lotto QUATTRO - Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)
- Lotto CINQUE - Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)

Portale delle vendite: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 20 gennaio 2025 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 21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici) 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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](mailto: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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata 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: IT9400503422300000000050772,**

**intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/18 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

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: **IBAN: IT9400503422300000000050772 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/18 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 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, Astetelematiche 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 Astetelematiche 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 21 gennaio 2025 alle ore 16:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://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 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 72 ore con inizio alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) e termine alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 24 (ventiquattro) gennaio 2025 (duemilaventicinque), 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 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 **al giorno 24 (ventiquattro) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17:00 (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.

### 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](http://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. Marco Romano, 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](mailto: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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 058620141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle 14 alle 18 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### 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 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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it);
  - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
  - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inline S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

Biella, 15 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Marco ROMANO