

**TRIBUNALE DI BIELLA****Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari****G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE****Procedura Esecutiva n. R.G.E. 29/2024****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**
TERZO ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Alessia BODO**, 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 dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 12 novembre 2024

AVVISA

Che il giorno **27 (ventisette) gennaio 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:10 (quindici e dieci)** 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 UNICO:

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

al civico n. 1 della Fraz. Barazzetta,

Complesso immobiliare costituito da terreno con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale e altro terreno adiacente, il tutto con relativi accessori e pertinenze, distinto in mappa del Catasto dei Terreni al foglio 7, particelle 155/1 e 155/2 (unità a1 e a2) e 102 (unità b), coerente con le particelle 101, 95, 106, 105, 109 stesso Foglio di mappa e la strada, così composto:

a) terreno della superficie catastale di m2 2.710, con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale, elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Interrato), suddiviso nelle due seguenti uu.ii.

a1) al P.Interrato (sottostante alla zona ovest del salone di cui al punto "a2").): laboratorio artigianale con annessa antistante tettoia in aderenza a sud; (superfici: laboratorio m2 125~, tettoia m2 76~);

a2) al P.Terreno: salone artigianale, due locali(2) e zona servizi (disimpegno, tre sgabuzzini per wc, doccia, lavabo e altro locale(3)); (superficie m2 550~ di cui salone m2 474□, zona servizi e altri lo-cali m2 76□);

–ivi, in aderenza e antistante a sud: tettoia con centrale termica; (superficie m2 84~);

–ivi, circostante: area scoperta pertinenziale a corredo; (superficie m2 2.148□);

–ivi, nelle adiacenze a sud: cabina elettrica(4) elevata a due piani fuori terra e in aderenza alla stessa sul lato nord box in lamiera (superficie cabina elettrica: m2 12~);

al P.Primo (soprastante alla zona est del salone): locale sgombero; (superficie: m2 41~);

b) terreno a destinazione produttiva, confinante a nord e ad est con la consistenza di cui ai punti "a)., a1)., a2)."(superficie nominale catastale m2 2.040□).

Si fa espresso integrale richiamo a quanto riportato alle pagg. 5,6 e 7 dell'elaborato peritale al paragrafo " *Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"*".

Le descritte unità immobiliari risultano rispettivamente censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piatto (BI) come segue:

Unità a1: Foglio 7 particella 155 sub. 1, Fraz. Barazzetta n. 1, piano S1, cat. C/3, cl. 2, mq 115, R.C. Euro 172,24;

Unità a2: Foglio 7 particella 155 sub. 2, Fraz. Barazzetta n. 1, piano T-1, cat. C/3, cl. 2, mq 513, R.C. Euro 768,34;

Unità b: Foglio 7 particella 102, qual. Prato arbor., cl. 2, are 20,40, R.D. Euro 6,32, R.A. Euro 5,79.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Mauro BUSCAGLIONE in data 31 agosto 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente il compendio pignorato risulta libero da persone ma occupato da rifiuti e altri beni mobili.

Si riporta nello specifico quanto indicato alla pag. 11 della perizia di stima al paragrafo " *Precisazioni relative allo STATO DI OCCUPAZIONE* "

"In un contesto generale di disordine diffuso si segnala che al P.Interrato sono presenti sacchi sparsi, contenenti presumibilmente spazzatura, mentre al P.Terreno nel salone si trovano i residui dell'ultima attività svolta inerente alla manutenzione di veicoli, infatti si notano alcuni mezzi, taluni con targa in condizioni non ottimali (quattro auto di cui tre ridotte a carcasse e due scooter), banco di lavoro con modeste attrezzature, rottami, pneumatici e materiale di vario tipo."

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 31 agosto 2024) risultano le seguenti notizie:

Normativa urbanistica:

"Alla data del 02/08/2024 il Comune di Piatto, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 30/11/2009, con D.G.R. n. 13-12662, in seguito oggetto di modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 3 approvata il 05/08/2021 con D.C.C. n. 20.

Sulla base di detti strumenti, l'area entro la quale insiste il fabbricato e quella adiacente entrambe oggetto di procedura, rispettivamente distinte nel C.T. al Foglio 7 Mappali 155 e 107, risultano classificate: "Aree con impianti produttivi esistenti - (P1)", (artt. 13 e 13.1 delle N.T.A.).

Le stesse inoltre sono soggette ai seguenti vincoli:

☐ *idrogeologico di cui alla L.R. n. 45/1989, nonché artt. 18 e 18.1 delle N.T.A.;*

☐ *paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e alla L.R. n. 32/2008 (ex L.R. n. 20/1989) in quanto ricadono nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (I3), per distanza inferiore a m. 150,00 dal Torrente Quargnasca, nonché artt. 19 e 19.3 delle N.T.A.;*

☐ *fascia di rispetto stradale (I1) nonché artt. 19 e 19.1 delle N.T.A.*

Da informative reperite presso l'ufficio tecnico si segnala inoltre che:

☐ *non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggette ai relativi vincoli previsti dalla normativa vigente in materia;*

☐ *non risultano soggette ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.*

Come da disposizioni del G.E., si è ritenuto di acquisire il relativo C.D.U. allegato in copia alla presente, mentre l'originale resta a disposizione del delegato alla vendita.

In ultimo, si ribadisce, comunque, l'accortezza e la raccomandazione di aggiornare e monitorare, in relazione al tempo trascorso, la situazione inerente nonché qualsiasi eventuale modifica o novità in materia, rispetto a quanto qui già riportato."

Regolarità edilizia:

"Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d'impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché nell'ultima provenienza del debito-re e/o in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Ciò premesso si è, poi, richiesto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verificare, comunque, la regolarità edilizia a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Dagli accertamenti effettuati, nei giorni 08, 17 e 29/07/2024, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche svolte, (con l'esenzione del ctu, da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad eventuali errori commessi dal personale preposto al protocollo delle istanze edilizie, alla tenuta dei registri e alla conservazione dell'archivio) si è appurata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

1). Nulla osta per esecuzione lavori edilizi n. -- del 28/05/1963 (per costruzione capannone ad uso industriale e cabina elettrica);

2). Autorizzazione n. 14/80 del 09/05/1980 (per recinzione perimetrale del sottotetto per la parte di testa del capannone); in merito si è osservato che nel fascicolo non essendo presenti elaborati grafici, dalla sola dicitura riportata sul titolo edilizio, non è comprensibile il tipo di intervento assentito e parimenti se lo stesso sia poi stato effettivamente realizzato;

3). Domanda di concessione in sanatoria del 25/03/1986 prot. n. 672 mod. 47/85-R n. 0125480506; con riferimento alla stessa si constata quanto segue:

3a).che non risulta presentata a nome del proprietario dell'epoca***) bensì richiedente è la società denominata "****";

3b).che la superficie totale di tettoia (comprendente la centrale termica) è di m² 84□ (m. 12,00□ x m. 7,00□), mentre nella domanda e nell'elaborato grafico allegato alla medesima la superficie indicata oggetto di sanatoria è di m² 75□, ne consegue che risulta, quindi, esclusa dalla sanatoria la parte di tettoia con sottostante la centrale termica di m² 9□ (m. 3,00□ x m. 3,00□);

3c).che non è poi stato rilasciato il titolo edilizio abilitativo in sanatoria;

3d).che nell'atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019, rep. 162.649/53.243(11) si richiama la domanda di sanatoria e si allegano alcuni documenti inerenti alla medesima; in particolare (come risulta a pagina 6, riga 17 del citato atto di provenienza allegato) si riscontra la seguente dichiarazione, che si riporta qui "testualmente":

... "domanda di concessione in sanatoria in data 26 maggio 1986(12) protocollo 672 modello 47/85-R n. 0125480506 relativa alla tettoia ed il vano della centrale termica (la Legge prevede il così detto silenzio-assenso che si forma trascorsi i 24 mesi dalla presentazione della domanda);" ...

3e).che fra gli allegati al citato rogito in dipendenza di detta istanza la Responsabile del servizio tecnico comunale con propria attestazione del 03/12/2018, prot. n. 1.320 dichiara che il fascicolo è completo di tutti i documenti relativi alla normativa Condono edilizio 1985, compresa ricevuta dell'eseguito versamento dell'oblazione, si riscontra esclusivamente la mancanza del Titolo in sanatoria la quale però non interferisce con la regolarità e l'effettiva chiusura della pratica stessa, in quanto la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 335.725 del 30/07/1985 al paragrafo 9.3, avente per oggetto: Il procedimento in sede comunale, recita: "... omissis ... La Legge prevede il cosiddetto "silenzio-assenso" che si forma trascorsi i 24 mesi dalla presentazione della domanda di concessione in sanatoria ... omissis ..."

* * *

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza catastale:

"a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza ca-tastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per il complesso immobiliare di cui al "Rif. 1" è ri-portata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 16/06/2024, degli identificativi, della mappa e delle planimetrie (quelle in atti consultabili nella banca dati, risalgono al 04/04/1986), con la situazione sul posto, evidenzia varie irregolarità sia nel Catasto Terreni che nel Catasto Fabbricati fra cui le più palesi sono le seguenti: sulla mappa deve essere aggiornato il contorno della sagoma del fabbricato per l'esistenza della "tettoia" al P.Interrato"; sulla scheda del

laboratorio (C.F. Fg. 7 Mappale 155/1), analogamente, va aggiunta la medesima "tettoia"; sulla scheda del salone (C.F. Fg. 7 Mappale 155/2) discordanze varie per diversa suddivisione degli spazi interni e destinazioni locali non definite in relazione a lavori iniziati poi sospesi e non completati; mancata rappresentazione delle rispettive aree pertinentziali e/o parti comuni(8); infine, contestualmente saranno da correggere alcune imprecisioni riguardanti indirizzi e numeri civici, ossia, sulle visure risulta correttamente "Frazione Barazzetta, 1" mentre sulle planimetrie si riscontra "Strada Provinciale Bioglio - Valdengo"; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 3.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 16/06/2024) si rileva che:

2.a). nel C.T., l'area con entrostante fabbricato e accessori, distinta al Foglio 7 Mappale 155 con qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";

2.b). nel C.F., le due uu.ii. costituenti fabbricato e accessori, censite al Foglio 7 Mappali 155/1 e 155/2 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debit-re esecutato), ovvero:

—

*** nato in Romania *** il ***, proprietà per 1/1;

2.c). nel C.T., il terreno a destinazione produttiva distinto al Foglio 7 Mappale 102 di cui sopra, ha la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitore esecutato), ovvero:

—

*** nato in *** il ***, proprietà per 1/1.

3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

Note alla regolarità edilizia:

- Risultano allegate all'atto di provenienza del debitore due certificazioni energetiche (A.P.E.).
- Non risulta riscontro del certificato di abitabilità/ agibilità.
- Dal successivo confronto fra i documenti edilizi di cui ai punti "1).", "2).", "3)." e la situazione sul posto avvenuto, nel corso dell'accesso in data 25/07/2024, per quanto visibilmente appurato e tenuto conto dei vincoli urbanistici, sono emerse le seguenti difformità edilizie, e precisamente

□ nell'u.i. al P.Interrato, distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 155/1:

a). differenze dimensionali rispetto al progetto, di cui una in riduzione e l'altra in aumento (m. 10,30 □ x m. 12,25 □ anziché m. 10,80 □ x m. 12,20 □); solo quella in riduzione (10,30 < 10,80) eccede la tolleranza prevista (già del 2% e ora del 4%) trattandosi di un minor dimensionamento parrebbe essere riconducibile, comunque, fra le tolleranze esecutive;

b). in adiacenza a sud, esecuzione di tettoia aperta in legno (m. 15,30 □ x m. 5,00 □);

□ nell'u.i. al P.Terreno e P.Primo, distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 155/2:

c). differenze dimensionali rispetto al progetto, in aumento (m. 45,35 □ x m. 12,15 □ anziché m. 45,00 □ x m. 12,00 □); entrambe non eccedono le tolleranze previste (già del 2% e ora del 3%);

d).in adiacenza a sud, esecuzione di tettoia aperta in ferro (m. 12,00□ x m. 7,00□ e superficie di m2 84,00□) comprendente centrale termica;

e).modifiche (iniziate e non completate) riguardanti suddivisione interna e alcune aperture che interessano zona servizi, locali attigui e porzione di salone;

f).esecuzione di locale sgombero ricavato creando il P.Primo nello spazio soprastante la zona servizi e locali attigui (m. 3,40□ x m. 12,15□ e superficie di m2 41,00□), nonché contestuale realizzazione in adiacenza a est di una struttura precaria in ferro e lastre ondulate in fibrocemento/amianto (eternit); il tutto destinato al duplice uso di accesso al locale sgombero e copertura dell'intercapedine esistente fra il fabbricato e il muretto verso la strada;

g).in aderenza a nord alla cabina elettrica, si riscontra la posa di un vecchio box prefabbricato in lamiera.

* * *

Dalla verifica delle recenti novità normative (fra cui l'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001) e da informazioni e pareri rilasciati in presenza nei giorni 02/08/2024 e 26/08/2024 presso l'ufficio tecnico comunale, considerata la tipologia articolata e alquanto variegata sotto parecchi aspetti delle difformità descritte ai punti "a)., b)., c)., d)., e)., f)., g).", tenuto conto dei vincoli gravanti, per le due uu.ii., si è appurato quanto segue:

A).le difformità nell'u.i. al P.Interrato, di cui ai punti "a). e b).", che rientrano nelle tolleranze ammesse e/o non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti e ammissibili (superfici, volumetrie etc.), potrebbero essere potenzialmente regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti, ma solo al verificarsi di determinati presupposti, ovvero

–(a prescindere dalle sanzioni) per poter procedere nella sanatoria si dovrà disporre preventivamente di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza (in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolito-ria);

–qualora fosse accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, in base al combinato disposto degli artt. 16 della L.R. 20/1989 e 167 del D.Lgs. 42/2004, si applica una sanzione paesaggistica determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in merito si osserva, tenuto conto del tipo di difformità e del relativo contesto d'inserimento, che la stessa non possiede caratteristiche tali da determinare un sostanziale aumento di valore (e conseguente profitto), e nel contempo non pare di ravvisare gli estremi di un grave danno ambientale, pertanto, si ipotizza (ai fini estimativi e, tuttavia, senza garantire alcuna certezza) che potrebbe, essere applicata una sanzione dell'importo, comunque, non inferiore a € 500,00□ (oltre a diritti di segreteria).

Al buon esito di quanto precede, seguirà il rilascio del titolo in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa dell'importo, comunque, non inferiore a € 1.000,00□ (oltre a diritti di segreteria).

Ad integrazione del tutto, resta fatta salva la considerazione che, trattandosi di struttura precaria, l'anomalia edilizia di cui al punto "b)." potrebbe essere normalizzata anche tramite semplice demolizione, anziché sanatoria.

B).Le difformità nell'u.i. al P.Terreno, di cui ai punti "c)., d)., e)., f)., g).", che rientrano nelle tolleranze ammesse e/o non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti e ammissibili (superfici, volumetrie etc.), analogamente alle precedenti, potrebbero anch'esse essere

potenzialmente regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti, ma solo al verificarsi dei medesimi presupposti, con modalità attuative e di costo similari, ovvero

–(a prescindere dalle sanzioni) per poter procedere nella sanatoria si dovrà disporre preventivamente di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza (in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolito-ria);

–qualora fosse accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, in base al combinato disposto degli artt. 16 della L.R. 20/1989 e 167 del D.Lgs. 42/2004, si applica una sanzione paesaggistica determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in merito si osserva, tenuto conto del tipo di difformità e del relativo contesto d’inserimento, che la stessa non possiede caratteristiche tali da determinare un sostanziale aumento di valore (e conseguente profitto) e nel contempo non pare di ravvisare gli estremi di un grave danno ambientale, pertanto, si ipotizza (ai fini estimativi e, tuttavia, senza garantire alcuna certezza) che potrebbe, essere applicata una sanzione dell’importo, comunque, non inferiore a € 500,00□ (oltre a diritti di segreteria).

Al buon esito di quanto precede, seguirà il rilascio del titolo in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa dell’importo, comunque, non inferiore a € 1.000,00□ (oltre a diritti di segreteria).

Il tutto, fatte salve, però, le ulteriori osservazioni che seguono per alcune particolarità riscontrate e precisamente:

–la difformità di cui al punto “d).” interessa una superficie di m² 9□; deriva da un’incongruenza evidenziatasi fra quanto emerge dalla domanda di sanatoria e relativi allegati di cui al punto “3b).”, e quanto riscontrato nell’atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019 di cui ai punti “3d). e 3e).”; ritenendo oggettivamente prevalenti gli elementi contenuti nella domanda di sanatoria si deduce che con quest’ultima si sia attuata una regolarizzazione parziale della tettoia, della superficie complessiva di m² 84□, risulta dichiarata e sanata nella domanda di sanatoria solo una porzione di m² 75□, mentre quella residua di m² 9□ (corrispondente alla parte di tettoia con sottostante la centrale termica) resta esclusa e di conseguenza costituisce l’entità residuale della difformità edilizia tutt’oggi da regolarizzare;

–la difformità di cui al punto “f).”, considerato che soprattutto riguarda un incremento plano-volumetrico, semmai non rientrasse nelle tolleranze ammesse e/o incidesse sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti (superfici, volumetrie etc.), se ricompreso nella fattispecie e nei limiti degli indici ammissibili, anche alla luce delle recenti novità di legge, possono essere regolarizzate in conformità alle disposizioni vigenti; indicativamente, la sanzione amministrativa prevista, al momento corrisponde all’importo doppio del contributo di costruzione rispetto a quello che si sarebbe versato in caso di comunicazione precedente ai lavori(13) (oltre a diritti di segreteria);

–la difformità di cui al punto “g).” considerato che trattasi di manufatto dalla modesta e precaria consistenza, strutturalmente indipendente, sarebbe possibile sistemarla mediante demolizione e rimozione; detta opera, resta, ovviamente, esclusa dalla valutazione;

Ad integrazione del tutto, resta fatta salva la considerazione che, sussistendo la possibilità e i requisiti tecnico-strutturali, le anomalie edilizie o parte di esse, potrebbero essere normalizzate anche tramite semplice demolizione, anziché sanatoria; quelle residuali eventualmente, non riconducibili entro i criteri sopra esposti, per l’esistenza di vincoli (fascia rispetto stradale, paesaggistico, idro-

geologico, etc.) logicamente, saranno escluse e tali resteranno se non sarà possibile neppure procedere alla loro rimozione.

* * *

A chiarimento di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettivo perfezionamento di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire ulteriormente.

Nell'ipotesi di trattazione reale, infatti, non è raro che dette pratiche possano riservare, problematiche più complesse di quelle inizialmente previste correlate alle possibili richieste da parte degli enti preposti di elaborati aggiuntivi per circostanziare, comprovare e/o definire aspetti particolari (fra cui date di esecuzione, dichiarazioni di conformità urbanistica, conformità edilizia (alla normativa tecnica), e/o eventualmente di doppia conformità, nonché, conteggi planovolumetrici pregressi, rispetto di stanze dai confini, computo metrico estimativo delle opere etc.); il tutto con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche succedutisi nel tempo si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute sul fatto che le difformità di cui sopra (tranne eccezioni già puntualmente evidenziate) siano tutte integralmente regolarizzabili.

Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate.

Analogamente, per quanto regolarizzabile, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto, a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione.

Nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la normalizzazione edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di effettiva e reale ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da informative, calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per la regolarizzazione edilizia e gli adeguamenti di cui sopra, l'importo odierno globalmente sarebbe di circa € 10.500,00 (per pratica edilizia, relativi oneri fiscali, possibili sanzioni e di-ritti di segreteria).

Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggi approssimativi, derivanti da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando, però, che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli, mentre se vi fosse un'eccedenza la stessa dovrà intendersi alla stregua di una compensazione degli oneri e delle spese che gli aggiudicatari dovranno comunque ulteriormente sostenere allo scopo di ottenere, poi, tutte le certificazioni necessarie per il rilascio delle agibilità mancanti.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni sopraesposte, sono da tenere presenti a titolo indicativo e non esaustivo. Derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e da pareri sommari rilasciati durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale.

Il tutto, poi, è stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti.

In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondirne e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.-

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. Si fa espresso richiamo al paragrafo intitolato *Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"* alle pagg. 5, 6 e 7 della perizia di stima nonché al paragrafo *PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'* alle pagg. 8 e 9 della perizia medesima ove si evidenzia : *"Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore del debitore, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, risulta quanto segue*

1) *atto portante contratto costituzione servitù di elettrodotto e di passaggio autenticato nelle firme dal notaio S. Suster in data 04/10/2000(9) rep. 36.392, e trascritto a Biella il 27/10/2000 ai nn. 8.951/6.36 a favore di "ENEL Distribuzione S.p.A. sede Roma" e contro ***".*

Il tutto gravante a carico del terreno distinto nel Catasto Terreni di Piatto al Foglio 7 Mappale 146 (ora 155).

Sintesi oggetto servitù (dedotta dalla Sezione "D" della nota di trascrizione)

Il signor *** ha costituito a carico dell'immobile suddetto ed a favore degli impianti elettrici come precisati servitù di elettrodotto consistente nel diritto di mantenere ed esercire apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica, nonché tutte le servitù necessarie per l'utilizzazione a cabina elettrica del fabbricato in oggetto, quali passaggio dei cavi e transito del proprio personale e mezzi d'opera e di trasporto per l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione del locale di cui trattasi. La servitù di elettrodotto dei cavi e la servitù di passaggio risultano meglio raffigurate ed evidenziate con linea rosso e color giallo nella planimetria allegata alla scrittura sotto la lettera "A". Per effetto della pattuita servitù l'ENEL potrà installare od infiggere nel già menzionato locale le apparecchiature suddette ed accessorie necessarie all'esercizio, potrà posa-re ed addurre al locale le condutture elettriche secondo il tracciato tecnicamente più idoneo, potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrico Italiano. L'immobile avrà le dimensioni utili interne di 3 m. x 3 m. ed altezza utile interna di 8 m. circa ed è individuato dalla colorazione rossa nella planimetria succitata. Le apparecchiature elettriche ed accessori mediante le quali si esercita la servitù sono e restano di proprietà dell'ENEL, che si è riservata la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. L'ENEL ha sollevato il concedente da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica. Il concedente si è impegnato a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda o che comporti la rimozione o lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche. La servitù costituita durerà per tutto il tempo di cui l'ENEL o chi per esso, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la servitù il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità del concedente.

2). Nell'atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019, rep. 162.649/53.243, trascritto a Biella il 12/12/2019 ai nn. 10.039/8.005(10), si riscontra la dichiarazione (sotto riportata "testualmente" come risulta a pagina 4, riga 25, del citato atto allegato):

"... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che in data 19 marzo 2017 era stato notificato dalla Legione Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta - Sezione di Bioglio, ordinanza di sequestro preventivo gravante sui terreni al foglio 7, mappali 155 e 102 per deposito di rifiuti pericolosi e che, a seguito dell'avvenuto smaltimento, in data 23 settembre 2019 è stato notificato al Sig. ***il verbale di dissequestro degli stessi. ..."

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza il complesso immobiliare pignorato resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il suo trasferimento, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso complesso si trova nel suo insieme, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stato trasferito."

Si richiama altresì in via integrale il paragrafo "VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI" alla pag. 17 della perizia di stima agli 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - Euro 10.125,00 (diecimilacentoventicinque/00)

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

- Lotto Unico - Euro 7.593,75 (settemilacinquecentonovantatre/75)

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

- Lotto Unico - Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 26 (ventisei) gennaio 2026 (duemilaventisei), esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 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 via 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, 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@giustiziacerit.it.

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il

nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

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

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

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
2. **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "*prima casa*". Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale - nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

3. Per le società o altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

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

- copia della carta d'identità del legale rappresentante,
 - copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
4. 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: IT02L0503422300000000050951 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N 29/2024 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.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per 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: IT02L0503422300000000050951 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N 29/2024 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, 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 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 27 (ventisette) gennaio 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:10 (quindici e dieci).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale.

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 16:10 (sedici e dieci) del giorno 27 (ventisette) gennaio 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 16:10 (sedici e dieci) del giorno 29 (ventinove) gennaio 2026 (duemilaventisei), 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 **alle ore 16:10 (sedici e dieci) del giorno 29 (ventinove) gennaio 2026 (duemilaventisei) (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.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., 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. Alessia Bodo, a cui 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 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, 30 settembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Alessia Bodo

