

STUDIO LEGALE

Avv. Francesca GROSSO

Via Gramsci n. 25 - 13900 BIELLA

Tel. - fax 015.3700200

Cell. 393.5860119

avv.francescagrosso@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Procedura Esecutiva n. 3/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

CON MODALITA' ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Francesca Grosso, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 16 luglio 2024, con Studio in Biella, Via Gramsci n. 25,

AVVISA

che il giorno **4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16,00 (sedici)** si procederà ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. E dell'art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di Andorno Micca (BI) e precisamente:

Rif. 1 - Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 152;

Rif. 2 - Bilocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 148;

Rif. 3 - Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 4 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 5 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 6 - Monolocale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 7 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 8 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;

Rif. 9 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150.

I beni oggetto di pignoramento sono inseriti in un fabbricato di antica formazione (inserito nel centro storico di Andorno) probabilmente edificato tra il XVIII e XIX secolo, a destinazione mista residenziale/commerciale suddiviso in piano terreno, primo, secondo e terzo/sottotetto.

RIE. 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 152 - PIANO TERRENO

Monolocale "commerciale" al piano terreno del fabbricato.

RIE. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 148 - PIANO TERRENO

Bilocale "commerciale" al piano terreno del fabbricato.

RIE. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N.150-PIANO TERRENO

Tre locali cantine indipendenti accessibili dallo stesso disimpegno interrato.

RIE. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150-PIANO PRIMO

Bilocale residenziale al piano primo del fabbricato.

RIE. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO PRIMO

Appartamento composto da: ingresso, pranzo/soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal "cortile comune" esterno.

RIE. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO SECONDO

Monolocale residenziale al piano secondo del fabbricato individuato come "cucina".

RIE. 7 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO SECONDO

L'appartamento, al quale si accede da balcone-ballatoio, è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera.

RIE. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 152 - PIANO SECONDO

L'appartamento è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio, esterno, di accesso ai locali.

RIE. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152, PIANO TERZO

Bilocale residenziale al piano terzo/sottotetto del fabbricato.

CONFINI

RIE. 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIE. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIE. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIE. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIE. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIE. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIE. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIE. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIE. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

L'immobile, è individuato al Catasto terreni, comune di Andorno Micca al Foglio N. 13 Part. N. 87 confina: a nord con il mappale N. 83; ad est con i mappali NN. 625 e 632; a sud con il mappale N. 633; ad ovest con la via Bernardino Galliari.

CONSISTENZA

I balconi sono stati considerati come "parti comuni" in quanto elementi di accesso alle varie unità poste ai piani superiori.

Rif. 1 - Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 152

L'unità è formata da un unico locale, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale.

Rif. 2 - Locale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 148

L'unità è formata da due locale divisi da una paretina in legno, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale descritto in precedenza.

Rif. 3 - Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150

L'unità è formata da tre diversi locali, seminterrati, con ingresso dall'accesso comune ai precedenti locali commerciali e dallo spazio comune che tramite una scala "condominiale" mette in comunicazione con il piano superiore.

Rif. 4 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150

L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

Rif. 5 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150 - piano primo

"Appartamento" composto da: ingresso, pranzo soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, completa l'unità un ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal "cortile comune" esterno.

Rif. 6 - Monolocale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150 - piano secondo

L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

Rif. 7 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150 - piano secondo

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera, al quale si accede da balcone-ballatoio.

Rif. 8 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150 - piano secondo

L'appartamento è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio esterno, di accesso ai locali.

Rif. 9 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150 - piano terzo

Bilocale residenziale al piano terzo/sottotetto del fabbricato.

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

Rif. 1 - MONOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152 PIANO TERRENO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 1, Categoria C1, classe 2, superficie catastale 16 mq, rendita euro 375,15, piano T

Rif. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148 PIANO TERRENO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 2, Categoria C1, classe 2, superficie catastale 33 mq, rendita euro 773,76, piano T

Rif. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150 PIANO TERRENO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 3, Categoria C2, classe 1, superficie catastale 52 mq, rendita euro 88,62, piano T

Rif. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 4, Categoria A4, classe 1, vani 2, rendita euro 72,30, piano 1

Rif. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO PRIMO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 5, Categoria A4, classe 1, vani 4,5, rendita euro 162,68, piano 1

Rif. 6 - MONOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 6, Categoria A4, classe 1, vani 1, rendita euro 36,15, piano 2

Rif. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 7, Categoria A4, classe 1, vani 3,5, rendita euro 126,53, piano 2

Rif. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 8, Categoria A4, classe 1, vani 3,5, rendita euro 126,53, piano 2

Rif. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO TERZO

Fg. 13, Part. 87, Sub. 9, Categoria A4, classe 1, vani 2, rendita euro 72,30, piano 3

e al Catasto Terreni del Comune di Andorno Micca (BI) come segue:

- Fg. 13 Part. 87, ente urbano

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Stefano Rossi in data 12 giugno 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dall'esperto Arch. Stefano Rossi in data 12.06.2024, visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

RIF. 1 MONOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148
RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150
RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si è in grado di poter definire la presenza o meno di licenze edilizie o permessi di costruire per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in quanto non si è riusciti a trovare nulla negli archivi comunali (costruzione antecedente al 1967); si è individuata di una tettoia in metallo (sicuramente costruita senza permesso) oramai in pessime condizioni: più facile l'eliminazione che il ripristino.

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967

Corrispondenza catastale:

Rif. 1 - MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152 PIANO TERRENO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Rif. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148 PIANO TERRENO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale c'è una piccola differenza relativa alle pareti divisorie (che sono pareti mobili in compensato).

Rif. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150 PIANO TERRENO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

Rif. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

Rif. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO PRIMO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria: c'è una piccola differenza (ininfluente) rispetto alla scheda: nei tempi è stata creata una separazione fisica tra la cucina e i due locali adiacenti per la formazione di un disimpegno e di un piccolo locale con lavabo.

Rif. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Rif. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Rif. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

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

Rif. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO TERZO

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

A conclusione del paragrafo, la considerazione che all'ultimo piano c'è un locale sottotetto, probabilmente comune a tutto l'edificio, che non ha scheda catastale; lo stesso vano sottotetto indicato nella scheda del SUB.9 (il locale direttamente adiacente all'unità) non è completamente indicato, ma solo parzialmente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- Non esiste impianto termico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico.

Normativa urbanistica:

RIF. 1 MONOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 6 MONOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

ART.51. - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE A1 -

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)

b.3 laboratori per arti e mestieri

b.4 (1) magazzini e locali di deposito

b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi

c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii

c.3 uffici pubblici

c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli

c.13 attività pubblica di culto

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR* - A* - S* sono ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'elaborato 5P e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

*DR (demolizione con ricostruzione) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a concessione convenzionata.

*A (ampliamento) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;

b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;

c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

*S (sopraelevazione) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa: a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;

b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;

c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A alle presenti norme.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire le recinzioni in muratura evidenziate in cartografia, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo



Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione (anche derivanti da interventi di tipo DR). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e Ca; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = minimo ml 10,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo RE apportanti un aumento massimo di 30 cm della quota di gronda; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 42, 47.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

FACCIAE E/O MURI SIGNIFICATIVI DA SALVAGUARDARE

Stato conservativo:

L'intero fabbricato che racchiude le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, si trova in condizioni fatiscenti, abbandonato da decenni; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono con intonaci scrostati e privo di impianti elettrico, riscaldamento e con distribuzione idrica non funzionante.

Il cortiletto, particolare perché posto al piano primo, è infestato dalla vegetazione che si sviluppa (con vegetazione rampicante) fino al balcone del piano superiore, e da questo all'interno delle unità immobiliari.

Il piano terzo (nelle parti comuni con tetto a vista) è caratterizzato dalla presenza della struttura di

rinforzo della copertura formata da un'intelaiatura in tubi innocenti da ponteggio che rendono praticamente impossibile l'accesso all'appartamento.

Rif. 1 - MONOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152; PIANO TERRENO

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione in quanto non utilizzato; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono; totalmente privo di impianto di riscaldamento, calda sanitaria ed impianto.

Il pavimento è in listoni di legno in pessime condizioni; il serramento (la vetrina d'ingresso) è in legno con vetro singolo, le altre porte sono in legno.

Rif. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148; PIANO TERRENO

L'immobile, adiacente all'immobile testé descritto, si trova nelle medesime pessime condizioni di manutenzione il pavimento, anch'esso, in listoni di legno, è in condizioni addirittura peggiori con numerosi punti che presentano cedimenti e buchi. Non è presente alcun impianto tecnologico.

Rif. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150: PIANO TERRENO

Sono quattro angusti e bui locali seminterrati che si affacciano sul primo ingresso da via Galliari, probabilmente erano i depositi delle attività commerciali e degli appartamenti ai piani superiori. Locali privi di impianti e con pavimento in terra battuta

Rif. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO PRIMO

Bilocale formato da cucina e pranzo, con accesso diretto dall'arrivo della scala/balcone di accesso e comunicante con l'appartamento adiacente Riferimento 5. Nessuna presenza di impianti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum (o similare).

Rif. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO PRIMO

L'unità si presenta formata da tre stanze più cucina con accesso dall'esterno, comunicante con l'appartamento adiacente Riferimento 4. Nessuna presenza di impianti, completano l'unità una ripostiglio ed una latrina accessibili dal cortile interno (sul quale si affaccia tutto il piano (si individua la presenza della struttura metallica di una tettoia-veranda ormai distrutta). Tutti i serramenti sono in legno con vero singolo in pessimo stato, così come le porte di accesso dal cortile, sono presenti vari tipi di pavimentazioni tutti in cattivo stato di manutenzione; nessun impianto tecnico funzionante presente.

Rif. 6 - MONOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Cucina con accesso diretto dall'arrivo della scala comunicante con l'appartamento adiacente Riferimento 8. Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere.

Rif. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Unità indipendente con accesso dal balcone ballatoio; si presenta in pessime condizioni con il locale cucina che presenta alcuni crolli del controsoffitto e numerosi distacchi di intonaco; pavimenti in listoni di legno e controsoffittatura in cannicciato. Serramenti in legno con vetro singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere; assenza di impianti tecnici.

Rif. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Unità su due livelli composta da due camere adiacenti (e comunicanti con il locale individuato con Riferimento 6), un locale cucina accessibile dal pianerottolo della scala ed una latrina in pessime condizioni (confinante con un tramezzo), ma accessibile solamente dalla balcone al piano. Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vetro singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere.

Rif. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO TERZO

L'unità si presenta formata da due locali di difficile accesso per via della presenza della struttura di rinforzo del tetto appoggiata nel locale che ne consentiva l'accesso: accesso in cucina e da questa alla camera successiva. Nessuna presenza di impianti tecnici, condizioni di manutenzione pessime. Tutti i serramenti sono in legno con vetro singolo in pessimo stato, così come la porta di accesso, pavimentazione in listoni di legno in cattivo stato.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

RIF. 1 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

Tutte le unità, facendo parte di un'unica cortina edilizia, presentano le medesime caratteristiche costruttive. Copertura: a due falde in legno, con manto in tegole in coppi di laterizio; le grondaie verso strada sono in funzione e sono presenti pluviali in materiale plastico; stessa cosa non si può dire di quelle verso il cortile interno che sono staccate dalla linea di gronda e pericolanti.

La struttura portante è in muratura mista pietra e mattoni per quanto riguarda la struttura verticale, quella orizzontale è legno per i piani superiori ed in volte di muratura per il piano terreno; le facciate sono intonacate; sono presenti due vecchi portoni in legno uno a chiusura delle proprietà residenziali ed uno per lo spazio comune delle attività commerciali; queste, ognuna, un serramento in legno con vetri semplici a formare ingresso e vetrina di esposizione.

La prima scala di accesso alla proprietà è in pietra in pessime condizioni di manutenzione, quella successiva di accesso al piano superiore è anch'essa in pietra in condizioni leggermente migliori.

Le murature portanti non sono in buone condizioni di manutenzione, avendo subito l'aggressione delle acque piovane e dell'umidità intrinseca del terreno che ne stanno compromettendo la stabilità e la coesione.

Parti comuni:



Il vano scala principale è pavimentato in piastrelle di cotto con scala in marmo e ringhiera in ferro; il portone di ingresso è in legno.

L'altro accesso, sempre sulla via Galliari, che conduce alle cantine ed al retro bottega dei negozi, è pavimentato probabilmente in pietra (estremamente ammalorato), con portone d'ingresso in legno.

I vani costituiscono pertinenza comune a tutte le unità ed indivisibili dal resto dell'immobile.

Fa parte integrante della proprietà (ed inserita in tabella) un'area pertinenziale cortilizia che, probabilmente, era un piccolo giardino interno posto al piano primo.

Riserve e particolarità da segnalare:

Vi sono delle lievi irregolarità planimetriche rispetto a ciò che è indicato nelle planimetrie catastali, rispetto allo stato attuale dei luoghi che non modifica il valore dell'immobile e la relativa rendita catastale. Volendo si potrebbero regolarizzare le relative schede ma il problema vero resta la condizione generale dell'immobile.

Nel caso di riordino catastale dell'immobile si dovranno, innanzitutto, individuare le aree comuni e redarre l'elaborato planimetrico (EP) per evidenziare i beni comuni non censibili e la distribuzione dei vari subalterni; dopo di che si dovrebbero aggiornare le planimetrie che hanno delle imprecisioni e che non sono coincidenti con lo stato di fatto.

REDAZIONE NUOVA PRATICA CATASTALE: pratica DOCFA per aggiornamento

Redazione nuovo ELABORATO PLANIMETRICO

Con individuazione dei Beni Comuni non Censibili e la distribuzione dei subalterni 500,00 Euro

Scheda leggermente diversa 350,00 Euro

Spese vive 50,00 Euro

TOTALE 900,00 Euro

Che, eventualmente, rimarranno a carico dell'acquirente.

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

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, 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 ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con



tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita 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 dagli atti di provenienza relativi agli immobili oggetto della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) **Il prezzo base è stabilito in:**
LOTTO UNICO - Euro 14.871,51 (quattordicimilaottocentosettantuno/51)
- 2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:**
LOTTO UNICO - Euro 11.153,63 (undicimilacentocinquantatre/63)
- 3) **Le offerte in aumento,** ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
LOTTO UNICO - Euro 500,00 (cinquecento/00)
- 4) **Termine per il deposito delle offerte esclusivamente in via telematica:**
il giorno 3 (tre) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 13,00 (tredici)
- 5) **Udienza di apertura delle buste telematiche:**
il giorno 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16,00 (sedici)
- 6) **Inizio dell'eventuale gara telematica in caso di più offerenti:**
il giorno 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17,00 (diciassette)

Portale del Gestore della vendita: www.spazioaste.it

L'offerta deve essere presentata esclusivamente in via telematica **entro le ore 13,00 (tredici) del giorno 3 (tre) novembre 2025 (duemilaventicinque).**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore innanzi al professionista delegato presso il suo Studio in Biella, Via Gramsci n. 25.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in telematica** mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "*prima casa*".

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

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

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti

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 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: IT 55 F 05034 22300 000000050923

intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2024 TRIBUNALE 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 del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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

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

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

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

Le comunicazioni per telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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 per un importo pari al 10% del prezzo offerto come indicato nel presente avviso di vendita.

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

IBAN: IT 55 F 05034 22300 000000050923

intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2024 TRIBUNALE 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 il suo Studio in Biella, Via Gramsci n. 25.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita 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 di vendita** 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 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, 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 48 ore con inizio alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque) e termine alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 6 (sei) novembre 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.

L'esito della gara verrà comunicato tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata **al giorno 6 (sei) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17:00 (diciassette) (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.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., 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 indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo 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

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato, Avvocato Francesca Grosso, con studio in Biella (BI), Via Gramsci n. 25 (tel. 015.3700200 fax 015.3700200 cell. 393.5860119 e-mail: avv.francescagrosso@libero.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sugli immobili e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene eseguita con le seguenti, concorrenti, modalità:

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.

Per quanto non previsto dal presente avviso troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, lì 10 giugno 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Grosso

