

## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



TRIBUNALE DI BIELLA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva n. 32/2021 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA SETTIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. SILVIA GELPI, Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega dep. in data 12 ottobre 2022,



ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e quale gestore della vendita la società [astalegale.net](http://astalegale.net) ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili:

In Biella in strada della Burcina n. 61



LOTTO PRIMO

**Bene 1:** Negozio già adibito a ristorante e relativi vani accessori situato in un edificio isolato, costituito da:

- Secondo piano interrato: 3 cantine;
- Primo piano interrato: magazzino, balcone, autorimessa e una cantina;
- Piano terreno: locale bar, antibagno e bagno, balcone, cucina, stanza, negozio suddiviso in 2 vani più bagno e antibagno;
- Piano primo: sala riunioni, camera e 2 balconi;
- Sottotetto: disimpegno, bagno e locale di sgombero;

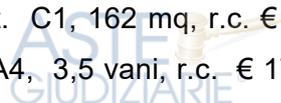


tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari.

Costituiscono pertinenza dell'edificio un giardino a sud e un cortile comuni ai tre lotti.

In tutto risulta censito al NCEU del Comune di Biella come segue:

- Foglio Part. Sub. Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superficie catastale Rendita  
Piano Graffato Fg. 22 part. 631 sub. 4, cl. 2, cat. C1, 162 mq, r.c. € 6818,78 piani S2, S1, T, 1, 2; fg. 22 part. 631 sub. 8, cl. 2, cat. A4, 3,5 vani, r.c. € 171,72, piani S1, T, 1, 2; fg. 22 part. 631 sub.9, cl. 2, cat. C6, 34 mq, r.c. € 193,15, piani S1; fg. 22 part. 631 sub. 11, cl. 1, cat. C1, 36 mq, r.c. € 1301,47, piani T.



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



**Bene 2:** Appartamento costituito da:

- Secondo piano interrato: 2 ripostigli e una cantina;
- Piano Primo: 2 camere, tinello cucinino, bagno, ingresso e 1 balcone;
- Sottotetto: locale di sgombero;

tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari.

Costituiscono pertinenza dell'edificio un giardino a sud e un cortile comuni ai tre lotti.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Biella al fg. 22 part. 631, sub. 5, cat. A3, cl. 1, 6 vani r.c. € 371,85, piani S2, 1, 2



**Bene 3:** Appartamento ubicato al primo piano seminterrato costituito da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone;

costituiscono pertinenza dell'edificio un giardino a sud e un cortile comuni ai tre lotti.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Biella al fg. 22 part. 631, sub. 12, cat. A4, cl. 2, 4,5 vani r.c. € 220,79, piani S2.



### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono liberi. Residuano arredi e beni dismessi.



### NORMATIVA URBANISTICA

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 arch. Corrado Ceria del 10.10.22, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato in Biella via Repubblica 43 e dai documenti allegati al fascicolo processuale), risulta quanto segue.

La zonizzazione del terreno su cui insiste l'immobile secondo il PRG del Comune di Biella è "Zone R.C. - Sottozona RC/4", zone consolidate prevalentemente residenziali.

L'area è assoggettata al vincolo idrogeologico L.R. 45/89 .



### VINCOLI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area su cui sorge l'immobile è assoggettata al vincolo idrogeologico L.R. 45/89.



### REGOLARITÀ EDILIZIA



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



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 arch. Corrado Ceria del 1010.2022, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato in Biella via Repubblica 43 e dai documenti allegati al fascicolo processuale), risulta quanto segue.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio Tecnico del comune di Biella si sono potuti individuare i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza n. 735 del 11/07/1952 per costruzione nuovo fabbricato;
- Concessione del 20/04/1968 per la civilizzazione del primo piano;
  - Abitabilità n. 60 del 1968 relativa al piano primo;
  - Autorizzazione n. 263 del 08/07/1987 per manutenzione straordinaria - intonacatura facciate;
  - DIA n. 323 del 08/09/2000 per opere interne al piano terreno per realizzazione di ristorante.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In nessuna delle autorizzazioni rinvenute presso l'Ufficio tecnico è riportato il secondo piano seminterrato dell'edificio che pertanto risulta totalmente abusivo.

**Bene 1:** Non sussiste corrispondenza catastale. - Subalterno 4: al piano terreno non sono riportati i tramezzi che isolano il vano scala dall'ingresso e dal bagno del ristorante (realizzati con la DIA n. 323 del 08/09/2000); - Subalterno 8: al piano primo seminterrato non è stata indicata l'intercapedine/cantina realizzata sul lato nord, vero la strada; al piano terreno non sono indicati la porta che si apre sullo spogliatoio e manca il bagnetto a servizio del ristorante realizzato con la DIA n. 323 in data 08/09/2000; - Subalterno 9: corrisponde con la planimetria catastale; - Subalterno 11: in data 08/09/2000 è stata presentata la DIA n. 323 in cui si prevedevano la divisione del locale tramite un tramezzo, l'apertura di un nuovo passaggio nel muro e la realizzazione di un antibagno. Le opere sono state effettivamente realizzate ma non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Non esiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati. - In nessuna delle autorizzazioni rinvenute presso l'Ufficio tecnico è riportato il secondo piano seminterrato che pertanto risulta totalmente abusivo; - Il piano primo seminterrato presenta alcune difformità: nel magazzino del sub. 4 non ci sono dei tramezzi indicati nella planimetria della licenza originaria; ci sono delle tramezzature in più nella cantina del sub. 8 sempre rispetto alla licenza originaria; la rimessa del sub. 9 nella licenza n. 735 è indicata come cantina; - I locali siti al piano terreno



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



sono conformi alla DIA n. 323/2000; - La sala riunioni al primo piano è conforme con la concessione del 1968; - Il piano sottotetto non è riportato nella licenza originaria.

Per la sanatoria del secondo piano interrato e quindi il relativo costo, fare riferimento al capitolo "Precisazioni" della perizia dell'arch. Ceria del 10.10.22, ove viene previsto un onere indicativo di euro 5.500,00.

**Bene 2:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non esiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati.

E' stato realizzato un tramezzo per dividere il salone da una camera; è stato demolito il bagno interno per allargare il salone; al posto della cantina è stata realizzata la cucina; sono state chiuse le 2 porte verso il vano scala: si può accedere all'alloggio esclusivamente dalla porta presente sul ballatoio a sud; E' stato realizzato un nuovo bagno nell'intercapedine verso la strada a nord, fuori dalla sagoma dell'edificio che deve essere oggetto di sanatoria. In nessuna delle autorizzazioni rinvenute presso l'Ufficio tecnico è riportato il secondo piano seminterrato che pertanto risulta totalmente abusivo; il piano sottotetto non è riportato nella licenza originaria.

Per la sanatoria del secondo piano interrato e quindi il relativo costo, fare riferimento al capitolo "Precisazioni" della perizia dell'arch. Ceria del 10.10.22, ove viene previsto un onere indicativo di euro 4.800,00.

**Bene 3:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non esiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati. E' stato realizzato un tramezzo per dividere il salone da una camera; è stato demolito il bagno interno per allargare il salone; al posto della cantina è stata realizzata la cucina; sono state chiuse le 2 porte verso il vano scala: si può accedere all'alloggio esclusivamente dalla porta presente sul ballatoio a sud; E' stato realizzato un nuovo bagno nell'intercapedine verso la strada a nord, fuori dalla sagoma dell'edificio che deve essere oggetto di sanatoria.

Il costo per la sanatoria per riportare l'immobile alla situazione originaria autorizzata (onorario professionista e sanzione) è di circa euro 4.000,00.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed all'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.



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

### ONERI CONDOMINIALI

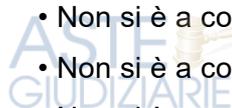
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Costituiscono parti comuni ai tre lotti il vano scala ed il cortile pertinenziale.



### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico



### CONDIZIONI 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, **SENZA GARANZIA PER VIZI E PER INOSSERVANZA DELLE NORME URBANISTICHE** anche in relazione al D.P.R. 380/2001, 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.

Il prezzo base è stabilito in

LOTTO PRIMO euro 22.215,52 (ventiduemiladuecentoquindici/52)

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in LOTTO PRIMO euro 16.661,64 (sedecimilaseicentosessantuno/64)

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a euro 500,00 (cinquecento/00)

Portale delle vendite: **www.spazioaste.it.it**

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le **ore 13:00 (tredici/00) del giorno 06 (sei) ottobre 2025**, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle **ore 15:00 (quindici) del giorno 07 (sette) ottobre 2025** innanzi al professionista delegato in Biella.



### MODALITA' DELLA VENDITA



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 13.00 del 06 (sei) ottobre 2025 esclusivamente in via telematica;

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dall'offerente o dal suo procuratore legale.

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e precisamente:

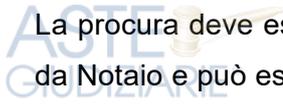
1) **per le persone fisiche**: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti;

## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



2) **per le società o altri enti:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio e può essere allegata anche come copia per immagine.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- attestazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto;
- copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o recente visura camerale.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.



## **Avv. Silvia GELPI**

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono: IBAN IT68Y050342230000000050699 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2021 TRIBUNALE DI BIELLA AVV.TO GELPI SILVIA.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione" .

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.



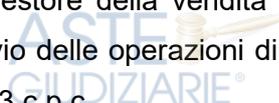
### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.



### **APERTURA DELLE BUSTE**



## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



L'apertura delle buste telematiche, 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. 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. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c..

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 07 (sette) ottobre 2025 ore 15.00. 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 senza incanto

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

### GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con MODALITA' ASINCRONA, avrà la durata di ore 72 (settantadue) con inizio il giorno **inizio alle ore 15:30 (quindici e trenta) del giorno 07 (sette) ottobre 2025 e termine alle ore 15:30 (quindici e trenta) del giorno 10 (dieci) ottobre 2025** salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

in caso di rilancio presentato nei dieci minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di dieci minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. 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. Se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione



## **Avv. Silvia GELPI**

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva il giorno **all'udienza fissata alle ore 15:30 del giorno 10 ottobre 2025.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanza di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.631 cpc o dell'art.164 bis disp. Att. c.p.c.

### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

### AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo di presenziare a tale udienza.

### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato. 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.,

## Avv. Silvia GELPI

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

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,

**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 direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

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 dodici giorni successivi all'aggiudicazione, il **Creditore Fondiario** dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Biella via Repubblica 43 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 presso lo studio del professionista delegato in Biella via Repubblica 43 **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..

## **Avv. Silvia GELPI**

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo, di un nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto ovvero uno solo dei lotti facenti parte del compendio pignorato).

Il Tribunale di Biella ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere ai sensi degli artt. 569 e 574 cpc il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

### **Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione**

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") ed è pubblicata sul sito [www.tribunale.biella.it](http://www.tribunale.biella.it) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in Custodia al medesimo professionista delegato Avv. Silvia Gelpi. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte dal delegato, a cui gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico 015-31741 o mediante richiesta scritta via e-mail all'indirizzo [avv.silviagelpi@gmail.com](mailto:avv.silviagelpi@gmail.com). La visita dell'immobile va richiesta dal portale delle vendite giudiziarie tramite il pulsante "Prenota visita immobile" all'interno dell'inserzione.

#### PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore procedente, pubblicità sarà fatta, omesso il nominativo del debitore ed eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con indicazione nell'avviso del nominativo del custode, del relativo indirizzo e recapito telefonico, con le seguenti concorrenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia in atti con le osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore ovunque

## **Avv. Silvia GELPI**

13900 Biella - via Repubblica 43

Tel 015 31741 Fax 015 31741

avv.silviagelpi@gmail.com



ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet [www.tribunale.biella.it](http://www.tribunale.biella.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. divulgazione tramite Newspaper Aste e Network e pubblicazione dell'annuncio tramite sistema Rete Aste Real Estate fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa sui siti internet [casa.it](http://casa.it) [idealista.it](http://idealista.it) [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

3. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Per quanto non previsto nel presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, li 24.05.2025

Il delegato

avv. Silvia Gelpi

