



Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 61/2024

AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Angelo CHIEPPA**, professionista con studio in Biella, domiciliato presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 3 febbraio 2025,

AVVISA

Che il giorno **30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **15:30 (quindici e trenta)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente lotto:

LOTTO UNICO:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di BRUSNENGO (BI) e precisamente: al civico n. 49 della Via Chioso,

Fabbricato costituente testata di schiera di antica costruzione, entrostante ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 6, particella 787 (ente urbano di 76 m², coerenti: particelle 544, 586, 575, 564, 565 dello stesso foglio di mappa e la via pubblica), elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto, comprendete nello stato dei luoghi:

- al piano terreno: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e scala di collegamento;
- al piano primo: disimpegno due locali comunicanti, terrazzo, balconcino e scala da piano terreno;
- al piano sottotetto, accessibile con scala a pioli dal terrazzo del piano primo: due locali soffitta.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Pietro Carlomagno in data 18 dicembre 2024 e successiva integrazione in data 3 febbraio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio, con particolare evidenza di quanto segnalato a pagina 4, e precisamente: **"La composizione del fabbricato, come sopra**

descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo. Si veda il paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA" circa gli usi consentiti [...]"

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brusnengo (BI) come segue:

Foglio 6 particella 787, Via Chioso n. 49, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 1, vani 5, R.C. Euro 152,35.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore. (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Pietro Carlomagno in data 18 dicembre 2024 e successiva integrazione in data 3 febbraio 2025) risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

"L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non presenta certificati di agibilità.

Il fabbricato è di antichissima costruzione realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed in relazione all'accesso eseguito presso U.T. del Comune di Brusnengo si sono reperite le seguenti:

- Licenza di costruzione n. 994 del 02/04/1974 per opere di "sostituire un esistente cancello in legno e recinzione in rete metallica con pareti in muratura di mattoni e portoncino di ingresso all'abitazione di cui al mappale 566 del foglio V". (intervento attuato);

- autorizzazione edilizia 1893 del 30/11/1984 per "manutenzione straordinaria inteso ad effettuare il rifacimento del tetto della propria casa di abitazione"; (intervento presumibilmente attuato);

- autorizzazione 2146 del 22/08/1988 per "rimozione di tutte le lastre di ondulux sia per chiusura verticale del vano scala al 1° piano nonché quelle di copertura del vano stesso e parte dell'antistante terrazzo; costruzioni di porzioni di muratura di mattoni, da 1 piano del terrazzo fino all'attuale quota di appoggio della copertura più alta; parziale chiusura del sottotetto con muratura perimetrale di mattoni; costruzione di tetto a copertura del terrazzo; sostituzione di finestre in profilati metallici con altre in legno; ampliamento di una finestra al piano primo; posa in opera in tutte le aperture di antoni.", intervento parzialmente attuato in quanto non è stata sostituita la copertura in ondulux preesistente con quanto dichiarato ed autorizzato (costruzione di tetto in coppi) ma è stato unicamente sostituito l'ondulux con altro manto in materiale plastico non conforme alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione;

- autorizzazione n. 2842 del 07/07/1997 per "lavori di manutenzione straordinaria alle facciate esterne

del fabbricato, consistenti in completamento delle murature e degli intonaci e nella relativa

tinteggiatura, nonchè pavimentazione esistente” (Intervento pressoché non attuato)

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E LA SUA CONFORMITA'

“Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario; per la definizione dello stato legittimo è utile rammentare quanto previsto all'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 69/2024, “lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”.

Circa le informazioni catastali di primo impianto, segnala che solo in data 18/01/2005 il fabbricato veniva censito al catasto fabbricati, con consistenza e destinazione rilevabili dalla scheda catastale attualmente vigente e qui allegata in copia, antecedemente era censito solo a catasto terreni quale fabbricato rurale con consistenza meglio specificata al seguente paragrafo.

Dell'immobile, relativamente ai titoli probanti, unico elemento rinvenuto è titolo di provenienza (Atto notaio FACCIO del 18/04/1974, qui allegato in copia, con il quale Sig. del Sig. XXXXXXXXXXXXX, dante causa, acquistava dal Sig. XXXXXXXXXXXXX), ove il fabbricato medesimo era un “vecchio fabbricato rurale consistente in due piccoli vani al piano terreno, due piccoli ripostigli al piano primo, due altri piccoli ripostigli al piano secondo”

Successivamente all'acquisto a far data dal 1974, il Sig. XXXXXXXXXXXXX eseguiva gli interventi edilizi riferiti alle pratiche sopra riepilogate: in tutte in tutte le pratiche rinvenute nulla è stato richiesto per il mutamento di destinazione dei locali preesistenti al piano primo che all'acquisto erano “piccoli ripostigli”.

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato le caratteristiche dei locali che costituiscono il fabbricato con la scorta della scheda catastale depositata, accertando :

AL PIANO TERRENO una diversa distribuzione degli spazi interni: il locale già destinato a bagno è stato destinato a cucina e pur presentando altezze interne inferiori ai minimi in via presuntiva potrebbe essere considerato vano principale in quanto risulterebbe uno dei due “vani” del titolo di provenienza di cui sopra; il locale destinato ad ingresso è stato ricavato un piccolo bagno; queste ultime opere, in relazione a quanto appurato in corso di sopralluogo, sono state realizzate dall'attuale proprietario;

AL PIANO PRIMO: il primo locale in accesso dal vano scale attualmente destinato a camera, oltre a presentare una superficie utile inferiore a quella necessaria per la destinazione di utilizzo attuale (camera, per la quale è richiesta una superficie minima di 9 m²), presenta altezza interna insufficiente, quindi il locale non potrà avere destinazione di locale principale di abitazione; lo stesso dicasi per il secondo locale destinato a camera al quale si accede da quello di cui sopra, che ha una superficie atta per essere destinato a camera singola, ma presenta altezza interna utile insufficiente a quella necessaria per essere destinato a locale principale di abitazione.

Circa lo stato dei luoghi e la sua conformità in considerazione delle valutazioni fatte ai precedenti paragrafi, in raffronto con la scheda catastale depositata e lo stato preesistente derivante dai titoli, lo scrivente evidenzia quanto segue:

- al PIANO TERRENO: risultano difformità per avvenuta esecuzione di opere interne con realizzazione di nuovo servizio igienico nel locale destinato ad ingresso. Nello stato dei luoghi, originariamente due piccoli vani ai quali si è aggiunto l'ingresso autorizzato con la Licenza di costruzione n. 994 del 02/04/1974; rispetto a quanto riportato in scheda catastale, il locale indicato come bagno ora di fatto è una cucina e nel locale ingresso è stato ricavato un servizio igienico;
- al PIANO PRIMO, originariamente due piccoli ripostigli, causa la carenza di requisiti igienico sanitari (superficie minima dei vani e/o altezza interna) non sono ammissibili destinazioni di vano principale (camera o altro locale principale), inoltre, il terrazzo contrariamente a quanto assentito con l'autorizzazione 2146 del 22/08/1988, risulta ancora coperto con lastre di materiale plastico che non risulta ammissibile urbanisticamente nell'ambito di antica formazione, quindi dovrà essere rimosso e l'eventuale copertura ed eventualmente fatta con materiali congrui ed idonei, così come autorizzato nel 1988 (copertura in coppi). [...]

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

[...] relativamente agli oneri di regolarizzazione [...] l'importo stimato per gli oneri [...] tiene conto:

- opere edili per ricondurre il fabbricato alla conformità con i provvedimenti amministrativi rilasciati, in particolare a quanto previsto nella concessione edilizia n. 2146 del 22/08/1988, ove era autorizzata la copertura del terrazzo da eseguirsi con sistema di tipo tradizionale in avente orditura in legno e manto di tegole di cotto tipo coppi, mentre nello stato dei luoghi verificato è stata realizzata con semplice struttura metallica sulla quale è appoggiata copertura in materiale plastico;
- oneri per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione amministrativa per opere eseguite in assenza di provvedimenti amministrativi. [...] - PRIMA SOLUZIONE - comprendete demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e successiva ricostruzione in conformità al titolo medesimo oltre a pratica di regolarizzazione amministrativa:
 - per opere edili di demolizione e ricostruzione euro 4.500,00
 - per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione euro 2.500,00SOMMANO euro 7.000,00

[...] la conformità al titolo edilizio rilasciato potrebbe anche essere raggiunta eliminando la struttura non conforme ed in tal caso sarebbero opere in diminuzione non costituenti abuso. Per economia [...] soluzione alternativa che prevede la sola rimozione della copertura non conforme agli strumenti urbanistici, al fine di contenere i costi - SECONDA SOLUZIONE - alternativa per contenimento dei costi di regolarizzazione comprendete la sola demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo non compatibili dalle norme urbanistiche

- per opere edili di demolizione euro 500,00
 - per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione euro 2.500,00
- SOMMANO euro 3.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza in ordine a destinazione non proprie di locali a piano primo, inoltre, per l'avvenuto ricavo di servizio igienico al piano terreno, come indicato al successivo paragrafo della regolarità edilizia.

Destinazione urbanistica:

“Il fabbricato in questione risulta azionato dal vigente PRG nei Nuclei residenziali di vecchio impianto,

di cui all'Art. 25 delle vigenti norme di attuazione che di seguito di riporta:

Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivanti dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio e una vasta documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

Entro i nuclei residenziali di vecchio impianto, il piano, ai sensi dell'art. 12 e 24 della Legge Regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di

maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali – testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali – vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

Sia all'interno dei nuclei residenziali di vecchio impianto, che entro i centri storici, sono consentite per gli edifici esistenti le destinazioni residenziale; commerciale; direzionale; rurale, accessoria alla residenza (non produttivo); ricettiva; ricreativa; compatibile con la residenza, artigianale di servizio, purché non sia molesta e nociva.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Per gli edifici esistenti, sono ammesse esclusivamente le categorie di intervento indicate per ogni edificio nelle tavole “P5” e definite al precedente art. 18 con le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo. Sono altresì individuati alcuni edifici per i quali è possibile l'intervento di ampliamento con esclusione di incremento della superficie coperta, quindi, unicamente mediante opere edilizie volte al cambio di destinazione d'uso.

Sono fatte salve le norme di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int., della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003 e della L.R. 06.08.1998 n. 21 e succ. mod. ed int.

Per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 il richiedenteomississ..... il “Permesso di costruire” o il depositante della “Denuncia di inizio attività”, dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, con indicazione dei materiali, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.

Per gli edifici che non presentano condizioni di decoro di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati.

Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto obbligo utilizzare all'esterno materiali, elementi

costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelle della tradizione locale evitando quelle forme non coerenti ai caratteri dell'ambiente.

Sono ammesse le modifiche di destinazione d'uso ed il riuso ai fini residenziali di costruzioni rustiche e accessorie con le operazioni di cui ai punti 1-2-3-4-5 contenute nell'art. 18 e precisate per ogni edificio nelle tavole "P5".

Non sono ammessi ampliamenti su aree libere da costruzioni ad esclusione di ricavo di parcheggi totalmente interrati a servizio della residenza e dei piccoli ampliamenti ammessi negli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo B o l'ampliamento.

I tipi di intervento elencati e cartograficamente rappresentati nelle tavole "P5" non escludono la possibilità di operazioni di livello inferiore a quello consentito: in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo e ammette sempre quelli compresi in elenco con numerazione ad esso inferiore.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio. In particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi e tipi costruttivi:

- stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati in aperture esterne; vetrine datate;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura delle aperture esterne, anche se presenti solo in traccia e alterate dagli agenti atmosferici;
- volti e sottopassi stradali;
- loggiati ad arco ed architravi che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
- tetti con manto di copertura in coppi;
- comignoli dei tetti di antica fattura;
- tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottatoi) in pietra delle stalle;
- tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.

Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di mq 25 per alloggio.

Le aree per il soddisfacimento degli standards urbanistici, solo ed esclusivamente nel caso in cui l'immobile oggetto di richiesta di trasformazione non sia dotato di sufficienti sedime pertinenziali, o ne sia completamente sprovvisto, possono essere monetizzate, in tutto o in parte, ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.

Il rilascioomississ..... del "Permesso di costruire" ovvero la validità della "Denuncia di inizio attività" per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 delle presenti norme, è subordinato all'eliminazione di quegli elementi aggiuntivi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

Per le modificazioni dello stato di fatto e fermi restando i diritti acquisiti delle situazioni esistenti per gli interventi di ristrutturazione tipo A e B e per quelli di ampliamento (art. 18 N.A.) occorre il rispetto delle seguenti norme:

- per pareti non finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile;
- per pareti finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile
- per pareti finestrate o non, la distanza da pareti finestrate di altri edifici preesistenti: verrà calcolata secondo i disposti di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, con un minimo inderogabile di mt 5.00

Si precisa che per parete finestrata si intende una parete nella quale esistono finestre di locali di abitazione.

L'ampliamento planimetrico è possibile solo se il rapporto di copertura è inferiore allo 0,50.

Sulle aree libere non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per il fabbricato in questione il massimo intervento ammissibile è quello della ristrutturazione di tipo B."

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

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

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla

cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Sandro Crema in data 08.13.2006 rep. 5798, trascritto a Biella in data 11 marzo 2006 ai nn. 2627/1634.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:

- **Lotto Unico - Euro 13.185,00 (diecimilacentottantacinque/00)**

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

- **Lotto Unico - Euro 9.888,75 (novemilaottocottantotto/75)**

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)**

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 29 (ventinove) settembre 2025 (duemilaventicinque), esclusivamente in telematica (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:30 (quindici e trenta) innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura

notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

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

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

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

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

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

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

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

- copia della carta d'identità del legale rappresentate,
 - copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
4. Previa indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:
- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", senza indicazione del numero della procedura;
 - la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN: IT83O0503422300000000050970 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2024 RGE TRIBUNALE DI BIELLA".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima dell'esperto.

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti - pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita

presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti: **IBAN: IT8300503422300000000050970 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2024 RGE TRIBUNALE DI BIELLA"**.

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Nella sezione "dati del bonifico della cauzione" è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell'asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

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

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari di Biella, Piazza Martiri della Libertà n. 9 (entrata da Piazza Colonnetti).

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Spazioaste invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale Spazioaste e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:30 (quindici e trenta).

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

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

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

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

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. 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 16:30 (sedici e trenta) del giorno 30 (trenta) settembre 2025 (duemilaventicinque) e termine alle ore 16:30 (sedici e trenta) del giorno 2 (due) ottobre 2025 (duemilaventicinque),** salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il gestore della vendita comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **giorno 2 (due) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:30 (sedici e trenta) (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 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 il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 - versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. **Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.**

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, **Avv. Angelo CHIEPPA**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla

ASTE GIUDIZIARIE

vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@centroasteimmobiliari.it).

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30).

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
 - a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astejudiziarie.it;
 - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
 - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it.

Biella, 17 giugno 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Angelo Chieppa