

# STUDIO LEGALE VASTA

*Avv. Erica Vasta*

*Patrocinante in Cassazione*

Via delle Rose 2 - 13900 BIELLA

Tel. 015/23595 - Fax 015/2521737

avvericavasta@gmail.com

## TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva n. 71/2023+42/2024

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI IMMOBILE TERZO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Erica Vasta, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 16 settembre 2024, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

#### AVVISA

che il giorno 16 (sedici) luglio 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 TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA  
dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

**In piena proprietà nel Comune di Valdilana (BI) e precisamente:**

In FRAZIONE TORELLO n. 35, già n. 43

**BENE N. 1: Unità immobiliare di civile abitazione** censita al catasto fabbricati del Comune di Valdilana (BI), al Foglio 7, particella 635 Sub 2 graffate particella 635 Sub 3. Il compendio in esame è una porzione di un più ampio fabbricato a schiera e risulta così composto:  
Piano terreno-rialzato: locale di ingresso/disimpegno, tre vani, cucina, wc, locale doccia e due cantine;

Piano primo, cui si accede attraverso scala interna in legno: disimpegno, cinque vani e corridoio.

Risultano annessi alla proprietà un adiacente fabbricato uso deposito, posto al piano terra, costituito da un unico vano, nonché il vano sottotetto, direttamente accessibile dai locali al primo piano, attraverso scala interna.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valdilana - Sezione Valle Mosso, come segue:

**Fg. 7, Part. 635, Sub. 2, , Graffato sub 3, Categoria A5, consistenza 8,5 vani**

Confini: L'immobile è entrostante al mappale n. 635 del foglio n. 7 e confina con i mappali: a nord 369, a est 371, a sud 384, 383, 382, 379, a ovest 367 dello stesso foglio di mappa.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

BENE N. 1: Il compendio risulta libero da persone. Sono presenti al suo interno beni e arredi di varia natura.

### 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 (relazione estimativa redatta dal Perito, ing. Paola Vercellotti, in data 6 maggio 2024, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

#### ***"Corrispondenza catastale***

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*La scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto.*

*Al piano terreno-rialzato manca la porta di collegamento fra un vano indicato come ripostiglio ed il corridoio-ingresso principale; non è inoltre indicato un piccolo locale uso doccia ricavato al suo interno.*

*Manca in planimetria il locale ad uso deposito adiacente al fabbricato al piano terreno, lungo il ramo nord-sud.*

*Al primo piano manca la rappresentazione di una parete divisoria nel locale cucina, realizzata per ricavare un corridoio verso le camere, lungo il ramo est-ovest del fabbricato.*

*Non sono disponibili a catasto le planimetrie delle cantine e del vano sottotetto, che risulta direttamente accessibile dai locali al primo piano.*

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

*L'immobile è situato in Frazione Torello, località Valle Mosso, classificata in PRGC come area I.U.A.*

*- Insediamenti Urbani aventi carattere ambientale ai sensi del punto 1°, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77;*

*le NTA definiscono all'art. 26 le tipologie di intervento ammesse per ciascun fabbricato; nel caso specifico, il bene pignorato non presenta elementi di particolare pregio; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo I (RE.I).*

*Vincolo Idrogeologico - perimetrazione:*

*classe geologica 3b 2.A - aree edificate di fondovalle esterne alla perimetrazione delle aree di esondazione per piene con tempo di ritorno di 200 anni. Aree edificate di versante. Art.57 NTA.*

*Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n 42 del 2004:*

*l'area non è sottoposta ad alcun vincolo.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Presso l'Ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Rispetto alla planimetria catastale in atti, presentata in data 21/10/1943, sono state rilevate piccole modifiche relative alla distribuzione interna dei locali, come indicate dettagliatamente al paragrafo "DATI CATASTALI".

### **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."

**Agli atti della procedura non risulta che i beni siano dotati dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti.**

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione estimativa dell'ing. Paola Vercellotti in data 6 maggio 2024 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, purché 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 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 ad alcun 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.

In particolare, dall'elaborato peritale risulta quanto segue:

"SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

*Si segnala la servitù di sporto e vedute a favore del mappale 367 del foglio 7, a carico del mappale 368 (ora 635) dello stesso foglio di mappa, costituita con atto autenticato dal Notaio Giacomo Sudano di Cossato in data 20 novembre 1976, registrato a Cossato il 24 novembre 1976 al n. 3923 vol. 119, trascritta a Biella il 27 novembre 1976, al numero 6276 di formalità."*

#### **PRECISAZIONI**

*Si precisa che l'accesso all'immobile avviene mediante strada sterrata posta in fregio al mappale 663 del foglio n. 7 di proprietà di terzi, da cui si accede al mappale n. 366 area comune a tutta la frazione Torello.*

*Da questa, mediante androne carraio comune posto sul mappale 635, si accede alla corte interna dell'immobile pignorato.*

*Esiste inoltre un accesso pedonale alla corte, attraverso una porta posta lungo il lato sud del fabbricato.*

*Si evidenzia che l'accesso all'unità abitativa pignorata può avvenire sia dalla porta principale posta al piano rialzato all'interno del cortile, sia attraverso quella che sembra essere una servitù apparente di passaggio ancorché non formalizzata attraverso il porticato e le scale di proprietà del mappale 369 dello stesso foglio 7."*

La vendita forzata 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 Notaio Tufani, del 05.12.2008, Rep. n. 77203/23525, trascritto a Biella, in data 11.12.2008, ai nn. 11500/8076;
- atto di compravendita, a rogito Notaio Ghirlanda, del 04.04.2007 Rep. n. 132071/20592, trascritto a Biella, in data 12.04.2007, ai nn. 4331/2619;
- scrittura privata autenticata dal Notaio Giacomo Sudano di Cossato in data 20 novembre 1976, registrata a Cossato in data 24 novembre 1976 al n. 3923 vol. 119, trascritta a Biella in data 27 novembre 1976, al numero 6276.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA**

**1) Il prezzo base è stabilito in:**

**- Lotto Unico - Euro 17.558,44 (diciassettemilacinquecentocinquantotto/44)**

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

**- Lotto Unico - Euro 13.168,83 (tredicimilacentosessantotto/83)**



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)**

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

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno quindici (quindici) luglio 2025 (duemilaventicinque) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16 (sedici) del giorno 16 (sedici) luglio 2025 (duemilaventicinque) innanzi al professionista delegato in Biella.

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"IN OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

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

5  
OK

altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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

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

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

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

- copia della carta d'identità del legale rappresentante,
  - copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
4. Pre-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 15 K 05034 22300 000000050936

➤ Intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023+42/2024

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

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

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

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

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

Le comunicazioni per via 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

7



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:

➤ IT 15 K 05034 22300 000000050936

➤ Intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023+42/2024

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 in Biella.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Gestore 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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 alle ore 16 del giorno 16 (sedici) luglio 2025 (duemilaventicinque).**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://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 tra gli offerenti 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 (quarantotto) ore con inizio alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 16 (sedici) luglio 2025 (duemilaventicinque) e termine alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 18 (diciotto) luglio 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 **18 (diciotto) luglio 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

### DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

**Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'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 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.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. Erica Vasta, con studio in Biella, alla Via delle Rose n. 2 (tel. 015/23595, fax 015/2521737, cell. 338/3594280 e-mail [avv.ericavasta@gmail.com](mailto:avv.ericavasta@gmail.com)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché 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 l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

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

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

Biella, 16 aprile 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Erica Vasta

