

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**Procedure Esecutive Riunite n. 75/2007 e 20/2021 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**

**NONO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Eleonora Leone, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n. 12,

**AVVISA**

che il giorno **04 Giugno 2025 ore 15.30** a cura dell'Avv. Eleonora Leone, presso la sede di BAI - Biella Aste Immobili, in Biella, alla Via Dal Pozzo n. 12, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015, alla

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNO**

**in piena proprietà, nel Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette**

Unità immobiliare, porzione di cascina, posta all'interno di fabbricato di civile abitazione indipendente su tre lati ed a tre piani fuori terra oltre sottotetto, sita in zona completamente agricola ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

**Consistenza:** l'unità posta in vendita si sviluppa su tre piani ed è così composta, come risultante dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato e pubblicata unitamente al presente avviso:

- al piano terra zona giorno con ampio salone e scala di collegamento che si sviluppa sino al piano secondo mansardato; ampia zona cucina e zona living, ripostiglio, due disimpegni, bagno, locale ad uso palestra/stireria, locali lavanderia ed autorimessa;
- al piano primo porticato di ingresso con terrazzo, ingresso e corridoio, 2 camere da letto, bagno, scala di collegamento ai piani;
- al piano secondo: sottotetto in parte mansardato; arrivo scala locale coperto uso terrazzo e chiuso sui 4 lati, non civilizzabile.

Completano il lotto un cortile antistante ed uno retrostante il fabbricato (porzione inedita della part. 279, fg. 12 C.T. e part. 369 fg. 12 C.T.)

**Dati Catastali:** il Lotto posto in vendita consta dei seguenti riferimenti:

fg. 12, mapp. 279, sub. 1, C.F. Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette, p. T-1-2- int. 1 cat. A/4, cl. 1°, consistenza 4, R.C. € 146,67;

fg. 12, mapp. 279, sub. 2, C.F. Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette, p. T int. 3, cat. C/2, cl. 1°, consistenza 82, R.C. € 101,64;

fg. 12, mapp. 279, sub. 3, C.F. Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette, p. 1 int. 4, cat. C/6, cl. 1°, consistenza 66, R.C. € 146,57;

fg. 12, mapp. 333, sub. 5, C.F. Comune di Cavaglià, cat. A/4, cl. 2°, consistenza 6,5, piano S1, R.C. € 278,63;

fg. 12, mapp. 333, sub. 6, C.F. Comune di Cavaglià, cat. C/6, cl. 2°, consistenza 67, piano S1, R.C. € 173,01;

fg. 12, part. 369, C.T. Comune Cavaglià, seminativo, cl. 3, mq 280, R.D. € 1,74, R.A. € 1,45;

fg. 12, part. 279, C.T. Comune Cavaglià, ente urbano 288 mq.

**Confini:** il compendio posto in vendita - entrostante l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 279 (ente urbano con superficie 2 a 88 ca) e particella 333 parte (ente urbano con superficie di 4 a 51 ca) oltre al terreno censito al

fig. 12, part 369, C.T. - confina a nord con part. 368, fig. 12 C.T., a est con strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 276, a ovest con part. 278 fig. 12 C.T.

**Corrispondenza catastale:** come evidenziato nella citata relazione di stima non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto concerne le porzioni censite al fig. 12, part. 279, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, mentre sussiste corrispondenza per le porzioni censite al fig. 12, part. 333, sub. 5 e sub. 6.

**Precisazioni:** nella perizia citata è precisato che l'accesso alla porta esterna al primo piano del Lotto posto in vendita attualmente avviene di fatto tramite scala a forbice facente parte del Lotto Due e l'accesso dall'esterno al porticato con terrazzo posto al primo piano (sul quale si attesta il portoncino in legno che introduce all'atrio di ingresso ed alla scala che collega il piano terreno ed il piano secondo mansardato) attualmente avviene di fatto transitando su parte del terrazzo facente parte del Lotto Due.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI MANUTENZIONE

L'unità immobiliare posta in vendita fa parte di un complesso immobiliare, formato da più immobili completamente indipendenti, che un tempo costituiva la "Cascina Ciocchette" elevata a 3 piani fuori terra e realizzata prima del 1967 ma oggetto di diversi interventi edilizi successivi.

Come indicato nella perizia di stima citata complessivamente l'unità posta in vendita ha una superficie lorda di circa 312,00 mq di cui 146,50 mq; al primo piano vi sono inoltre 210,35 mq a porticati e terrazzi.

Al piano terreno la zona giorno è molto ampia, il salone prospetta sul cortile ed è collegato al piano superiore tramite scala semicircolare con gradini in marmo bianco e rosa; il pavimento è in marmo verde con fascia in marmo bianco-rosa, gli zoccolini sono in marmo come la fascia, pareti e soffitto sono ad intonaco tintecciato. Dal salone attraverso il corridoio disimpegno si entra nella zona living e cucina.

Questi locali, che si trovano sotto il soprastante terrazzo - portico di ingresso, sono ampi, con pavimenti in piastrelle diseguate, pareti e soffitto ad intonaco tintecciato nel locale living; pareti rivestite in piastrelle in cucina; la cucina è dotata di camino. Il corridoio immette in un ampio ripostiglio privo di illuminazione e ventilazione diretta.

Il bagno al quale si accede dal corridoio, ha sia pavimento che rivestimento alle pareti in marmo e composto da lavabo, vaso, bidet, doccia. Il resto del piano terreno è utilizzato quale locale stireria/palestra, locale lavanderia ed autorimessa. La stireria ha pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e tintecciati. Anche il locale lavanderia ha pavimento in piastrelle, con la zona a lavanderia rivestita nelle pareti. L'autorimessa ha pavimento in gres e pareti in intonaco tintecciato, il portone è in ferro con parte superiore vetrata.

Al piano primo è situato l'ingresso all'immobile e la zona notte con due camere da letto e bagno. Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tintecciato. Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e vasca incassata.

Al piano secondo (mansardato) all'arrivo della scala vi è lo sbarco scala largo 3,05 m x 6,85 m, con pavimento e zoccolini in marmo e pareti in intonaco tintecciato; da qui si accede ad un locale rustico chiuso sui 4 lati, non civilizzabile, che può essere utilizzato come terrazzo coperto.

I serramenti interni (porte) sono in legno.

L'immobile è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud.

L'edificio si trova in discreto stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni e serramenti in ferro per quanto attiene i locali lato nord sotto il terrazzo.

Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in discrete condizioni.

La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldaerie, discese e gronde sono in rame.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in latero - cemento.

Tre lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti son ben aerati ed illuminati.

L'autorimessa ha accesso dalla rampa sul cortile con ingresso dal cancello che prospetta sulla strada vicinale.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico ha il quadro principale nell'autorimessa, con sottoquadri nelle diverse zone del piano terreno. Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa.

L'impianto deve essere ancora completato in qualche sua parte. Il riscaldamento è a gas GPL e vi sono 2 caldaie indipendenti all'interno dell'abitazione, attualmente non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato; la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere. L'alimentazione della cucina è a GPL, ma attualmente non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato. L'impianto idrico - sanitario è stato eseguito recentemente durante la ristrutturazione. Non risultano prodotti i certificati relativi al D.M. 37/08 degli impianti. Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che relazione possono essere sanate.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'unità posta in vendita è occupata da parte debitrice esecutata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola sud est di Cavaglià. I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti della NTA.

Nella perizia di stima citata l'esperto evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alle pagg. 14 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

A seguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cavaglià si è accertato che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto non è mai stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Cavaglià:

concessione n. 1911 in data 23 ottobre 1991 (relativa ad altra porzione della cascina);

concessione n. 1994 in data 20 maggio 1992 (relativa ad altra porzione della cascina);

concessione in sanatoria n. 2461/A in data 14 novembre 1995 (relativa ad altra porzione della cascina);

concessione edilizia n. 2899 in data 27 gennaio 1998;

concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000.

Quanto è stato realizzato in conformità alle due concessioni edilizie del 1998 e 2000, è difforme da quanto è stato autorizzato.

Sono state riscontrate le seguenti opere edilizie abusive:

le concessioni edilizie si riferiscono ad un'unica unità abitativa; nella realtà sono state realizzate 2 unità immobiliari distinte, una sulle particelle 279 e 333 ex 283 (lotto 1), l'altra sulla particella 278 e 333 ex 282 (Lotto Due); la distribuzione interna delle singole unità immobiliari è completamente diversa da quanto autorizzato: Lotto Uno piano terreno vi sono cambiamenti di destinazione d'uso nella parte a nord che è stata civilizzata (risultava locale deposito, cantina disimpegno e bagno) con le seguenti destinazioni: ampia zona cucina e zona living, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito; al piano primo il locale deposito è stato trasformato in camere da letto con bagno e corridoio ed inoltre è stato realizzato un balcone lungo tutta la facciata sud; al piano secondo la scala è stata realizzata diversamente ed è stata ricavata una camera con corridoio di accesso al terrazzo coperto. I prospetti sono completamente diversi. Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del comune di Cavaglià le opere realizzate difformemente dalle concessioni edilizie, potranno essere sanate, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 "accertamento di conformità - permesso di costruire in sanatoria" previo pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione previsto all'atto del rilascio della sanatoria, dal Comune di Cavaglià, oltre ai costi di progettazione e redazione delle pratiche catastali (comprehensive di diritti). Il perito ha quantificato il valore di stima anche tenuto conto degli abusi da sanare (pag. 33).

#### ***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.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO DUE**

#### **in piena proprietà, nel Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette**

Unità immobiliare, porzione di cascina, posta all'interno di fabbricato di civile abitazione indipendente su tre lati ed a tre piani fuori terra oltre sottotetto, sita in zona completamente agricola ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

**Consistenza:** l'unità posta in vendita si sviluppa su tre piani ed è così composta:

- piano terreno: autorimessa, corridoio-disimpegno, 2 ripostigli, bagno/lavanderia/stireria, 2 camere da letto e soggiorno (zona giorno con ampio salone e cucina, scala di collegamento che si sviluppa sino al piano primo);
- piano primo porticato di ingresso con terrazzo, ingresso e corridoio, 2 camere da letto ognuna con bagno, corridoio e scala di collegamento al piano secondo;
- piano secondo in parte mansardato; arrivo scala, camera da letto padronale con spogliatoio e bagno.

Completano il lotto un cortile antistante ed uno retrostante il fabbricato (porzione ineditata part. 278, fg. 12 e part. 371 e 368 fg. 12 C.T. Cavaglià).

**Dati Catastali:** il lotto posto in vendita consta dei seguenti riferimenti:

fg. 12, part. 278, C.F. Comune Cavaglià, cat. A/4, cl. 2, consistenza 12,5, sup. cat. 339 mq, rendita 535,82 €, piani T-1-2;

fg. 12, part. 333, sub. 3, C.F. Comune Cavaglià, A/4, cl. 2, consistenza 5, sup. cat. 138 mq, rendita 214,33 €, piano S1;

fg. 12, part. 333, sub. 4, C.F. Comune Cavaglià, cat. C/6, cl. 2, consistenza 107, sup. cat. 126 mq, rendita € 276,3, piani S1;

fg. 12, part. 368, C.T. Comune Cavaglià, seminativo, cl. 3, mq 190, R.D. € 1,18, R.A. 0,98 e

fg. 12, part. 371, C.T. Comune Cavaglià, seminativo cl. 3, mq 990, R.D. € 6,14 R.A. € 5,11;

fg. 12, part. 278, ente urbano, 250 mq.

**Confini:** il compendio posto in vendita - entrostante l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 278 (ente urbano) e particella 333 parte (ente urbano), oltre alle part. 368- 371, fg. 12 C.T. - confina a nord con part. 367 e part. 370, a est con str. vicinale Nicola Montaldino, part. 369 e part. 279, a sud con part. 275, 276, 255 e 277 a ovest con part. 277 e part. 313 tutti dello stesso foglio di mappa 12.

**Corrispondenza catastale:** come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto concerne le porzioni censite al fg. 12 part. 278 mentre sussiste corrispondenza per le porzioni censite al fg. 12 part. 333 sub. 3 e sub. 4.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare posta in vendita fa parte di un complesso immobiliare, formato da più immobili completamente indipendenti, che un tempo costituiva la "Cascina Ciocchette realizzata prima del 1967 ed oggetto di diversi interventi edilizi. Al piano terreno la zona giorno è molto ampia; la zona pranzo-soggiorno prospetta sul cortile la zona pranzo-soggiorno ha il pavimento in piastrelle e gli zoccolini in ceramica; le pareti sono in intonaco tinteggiato ed il soffitto è finito con travi in legno; la cucina ha il pavimento in piastrelle con pareti in intonaco tinteggiato; il piano terreno è collegato al piano superiore tramite scala con gradini rivestiti in pietra. Sempre al piano terreno, sono ubicati il salone, corridoio e disimpegno, 2 camere da letto, bagno con lavanderia ed autorimessa. Le finiture dei locali sono con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto sono ad intonaco tinteggiato. L'ingresso all'immobile avviene dal primo piano, dove è altresì situata una parte della zona notte, con due camere da letto e due bagni. Il portico-terrazzo è interessato all'esecuzione solo per la striscia di 2,0 m lungo il mappale 278. Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tinteggiato. Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e doccia; le camere sono collegate tra loro da corridoio con pavimento in marmo e pareti intonacate. Al piano secondo (mansardato) all'arrivo della scala vi è la camera da letto padronale, illuminata da un grande lucernaio, con pavimento e zoccolini in marmo, pareti in intonaco tinteggiato; la zona notte è completata da uno spogliatoio - guardaroba e da un bagno con pavimento e rivestimento delle pareti in marmo rosa, composto da due lavandini, vaso, bidet, doccia e vasca da idromassaggio. Va evidenziato in questa sede che al primo piano in corrispondenza delle camere da letto vi sono delle lesioni nelle murature di tamponamento, lesioni dovute alla flessione dei solai a seguito della ristrutturazione realizzata. I serramenti interni (porte) sono in legno. La casa che fa parte di un complesso un tempo cascina, è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud. L'edificio si trova in discreto stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni. Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in buone condizioni. La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldaerie, discese e gronde sono in rame. La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in latero - cemento. Due lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti sono ben aerati ed illuminati. Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che, come riportato nel relativo paragrafo della citata relazione di stima. L'unità immobiliare presenta degli impianti in buone condizioni in quanto rifatti nell'ambito della ristrutturazione completa dell'immobile. L'impianto elettrico ha il quadro principale con sottoquadri nelle diverse

zone dell'abitazione. Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa. Il riscaldamento è a gas GPL e la caldaia è all'interno dell'abitazione, il serbatoio di GPL è invece posto su terreno non facente parte del lotto posto in vendita; la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere. L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler a GPL. L'alimentazione della cucina è a GPL. L'impianto idrico - sanitario è stato eseguito all'inizio degli anni 2000 durante la ristrutturazione. Non risultano prodotti i certificati relativi al D.M. 37/08 degli impianti.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'unità posta in vendita è occupata da parte debitrice esecutata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola sud est di Cavaglià. I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti della NTA.

Nella perizia di stima citata l'esperto evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alle pagg. 24 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cavaglià si è accertato che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto non è mai stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Cavaglià:

concessione n. 1911 in data 23 ottobre 1991;

concessione n. 1994 in data 20 maggio 1992;

concessione in sanatoria n. 2461/A in data 14 novembre 1995;

concessione edilizia n. 2899 in data 27 gennaio 1998;

concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000.

Il perito, nella relazione citata, rileva che quanto è stato realizzato in conformità alle due concessioni edilizie del 1998 e 2000, è difforme da quanto è stato autorizzato. Sono state riscontrate opere edilizie abusive all'interno del lotto che qui si riportano: Le concessioni edilizie si riferiscono ad un'unica unità abitativa; nella realtà sono state realizzate 2 unità immobiliari distinte, una sulle particelle 279 e 333 ex 283 (Lotto Uno), l'altra sulla particella 278 e 333 ex 282 (Lotto Due); la distribuzione interna delle singole unità immobiliari è completamente diversa da quanto autorizzato: Lotto Due: piano terreno: la zona notte è diventata zona giorno, con cucina, pranzo - salone, nuova scala di collegamento al piano primo; la parte nord è stata civilizzata, con cambio di destinazione d'uso e sono stati realizzati corridoio, ripostiglio, 2 camere da letto, bagno lavanderia e salone, oltre all'autorimessa; piano primo: varianti distributive interne e nuova scala interna, piano secondo nuova scala dal piano primo e varianti distributive interne. I prospetti sono completamente diversi. Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del comune di Cavaglià le opere realizzate difformemente dalle concessioni edilizie, potranno essere sanate, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 "accertamento di conformità - permesso di costruire in sanatoria" previo pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione previsto all'atto del rilascio della sanatoria, dal Comune di Cavaglià ai quali si dovranno aggiungere i costi di progettazione e redazione delle pratiche catastali.

Il perito ha quantificato il valore di stima anche tenuto conto degli abusi da sanare (pag. 33 per il Lotto Uno).

**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.

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 il delegato all'uopo domiciliato presso la predetta sede di BAI - Biella Aste Immobili.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 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, 40, comma 6, della stessa legge n. 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.

Quanto sopra anche in caso di sussistenza di difformità e/o abusi edilizi.

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 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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

**PREZZO**

**1) Il prezzo base è stabilito in:**

- Lotto Uno - € 24.407,53 (ventiquattromilaquattrocentosette/53)

- Lotto Due - € 31.425,45 (trentunmilaquattrocentoventicinque/45)

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

- Lotto Uno - € 18.305,64 (diciottomilatrecentocinque/64)

- Lotto Due - € 23.569,09 (ventitremilacinquecentosessantanove/09)

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

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili

stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

## **MODALITÀ PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 3 Giugno 2025** esclusivamente in via telematica.

**Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.**

**Soltanto** gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi da offerenti o procuratore legale.

**Le offerte devono essere formulate dagli offerenti esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. - portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), oppure Astalegale.net s.p.a. - portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella postale elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. n. 32/2015.

A completamento dell'inserimento dei dati e dei documenti necessari il portale consentirà altresì l'apposizione della firma digitale all'offerta e la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata con le modalità di cui sopra, senza aprire il file di offerta e/o modificarne nome e contenuto.

**Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" fare riferimento all'apposito "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>**

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

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.**

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** 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.

Per ricevere assistenza fare riferimento ai paragrafi "Assistenza" e "Punto Informativo in Tribunale" di cui *infra*.

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (avente le caratteristiche indicate dal comma 4 o dal comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta andranno allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, la ricevuta di pagamento del bollo (marca da bollo € 16,00), copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione nonché tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia). Per le società o altri enti all'offerta andranno allegati copia della carta di identità - in corso di validità - del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Non saranno ritenute valide le offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, che pervengano oltre il termine stabilito, o che siano inferiori all'offerta minima, ovvero se sia prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

La presentazione dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e delle relazioni di stima dell'esperto.

Per questa vendita non è prevista la facoltà di pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE**

### **Versamento Cauzione**

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT21G0503422300000000050734 intestato a **Esecuzione Immobiliare N. 75/2007 - Tribunale di Biella - Avv. Eleonora Leone**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, a pena di invalidità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Gli importi versati a titolo di cauzione verranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari al netto di tutti gli oneri bancari e legali.

### **Pagamento del bollo digitale**

Nell'attuale fase transitoria e fino alla chiusura della stessa, 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. Terminata la compilazione dell'offerta il presentatore riceverà una comunicazione dal Portale delle Vendite pubbliche contenente le indicazioni da seguire per procedere al recupero dell'offerta ed al pagamento del relativo bollo (si veda l'apposito "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> )

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

### **PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE**

Presso il Tribunale di Biella è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie ove è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica.

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

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

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

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 presso l'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12 (gli uffici dell'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, Tel.: 015.2523705 ; Fax: 015.351684, sono aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 19:00).

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 04 Giugno 2025 ore 15.30.**

Il Professionista delegato, verificata la validità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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..

Qualora sia presentata una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta e il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta valida, 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..

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.

Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. **La durata della gara è fissata in 48 (quarantotto) ore; la gara inizierà alle ore 16.00 e seguenti del 04 Giugno 2025 e terminerà alle ore 16.00 e seguenti del 06 Giugno 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.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (DIECI) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza del termine verrà prolungata di altrettanti 10 (DIECI) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, si farà luogo all'aggiudicazione e l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene e ne riceverà comunicazione.

Ove non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.

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

### **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

Il residuo prezzo deve pervenire al professionista delegato, in un'unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante pagamento con assegno circolare o bonifico bancario.

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., 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 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, nonché 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 l'associazione BAI - Biella Aste Immobili in Biella, via Dal Pozzo n. 12, 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) ed 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 al professionista delegato, presso l'Associazione BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella, via Dal Pozzo n. 12, **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 verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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).

**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, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti UNICREDIT, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCO BPM, BPER BANCA, BANCA DI ASTI, CHE BANCA!, INTESA SANPAOLO e DEUTSCHE BANK.

La Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) sotto la sezione "Mutui".

## CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte avvalendosi quale propria ausiliaria, dell'Associazione BAI – BIELLA ASTE IMMOBILI.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, o inviare richiesta scritta via fax al numero: 015.351684, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it.

Per formulare la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il portale delle vendite pubbliche.

## PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

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

a) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet "[www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it)", "[www.astegale.net](http://www.astegale.net)" e "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) mediante divulgazione tramite "Newspaper Aste" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

d) 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", "Bakeca.it" e "Subito.it" contemporaneamente ed in modo coordinato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

Biella, il 6 Marzo 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Eleonora Leone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®