

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

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

AVVISO DI VENDITA

DECIMO 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 **30 Settembre 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 tinteggiato. 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 disegnate, pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato 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 tinteggiati. 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 tinteggiato, 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 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 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 tinteggiato; 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 faldalerie, 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 sono 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 inedita 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 faldalerie, 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.

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, riduzione di prezzo) 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 forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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 di 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 ne' delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati per gli adempimenti pubblicitari e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto; le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Uno - € 18.305,64 (diciottomilatrecentocinque/64)
- Lotto Due - € 23.569,09 (ventitremilacinquecentosessantanove/09)

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

- Lotto Uno - € 13.729,23 (tredicimilasettecentoventinove/23)
- Lotto Due - € 17.676,81 (diciassettemilaseicentosestantasei/81)

3) 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.

Portale del Gestore della vendita: www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 29 Settembre 2025** esclusivamente in via telematica (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita" e "predisposizione ed invio dell'offerta")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 30 Settembre 2025 innanzi al professionista delegato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.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 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.

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.

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto posto in vendita, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia posta in vendita la piena proprietà, la stessa sarà ritenuta irricevibile.

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.

Qualora l'offerente indichi una data non valida, antecedente lo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 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, allegare procura speciale notarile - 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.

Allegare all'offerta 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;

Allegare all'offerta 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 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. Pre-indicare l'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione (copia della contabile) attestante l'avvenuto versamento della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", senza indicazione del numero della procedura; Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura (si veda il paragrafo "versamento cauzione");
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto (si veda il paragrafo "pagamento bollo digitale")

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.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.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 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 inefficaci o inammissibili.

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:

IT21G0503422300000000050734

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2007 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, le cauzioni saranno restituite, 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

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>).

La ricevuta telematica in formato XLM (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

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

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.

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 30 Settembre 2025.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.

Il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate e la regolarità delle cauzioni versate, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica, 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. 164 bis disp. Att. c.p.c.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il delegato provvederà all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari o superiore al 75%, c.d. "offerta minima"), il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (nel qual caso il bene sarà assegnato al creditore che ha proposto istanza di assegnazione).

Qualora siano presentate 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 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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.

La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16.00 e seguenti del giorno 30 Settembre 2025 e termine alle ore 16.00 e seguenti del giorno 02 Ottobre 2025, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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.

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

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..

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 del bene.

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

In assenza di adesioni alla gara il bene staggito verrà aggiudicato in favore del maggior offerente.

In ogni caso, qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate risulti che 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.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del compendio a seguito della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento e - qualora l'immobile non sia libero - una volta ultimate le operazioni di liberazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario sul conto corrente della 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n.11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

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 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) 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 telematicamente 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..

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.

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 art.li 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, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli 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" sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it.

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

ASSISTENZA

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

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", "www.astalegale.net" e

“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 9 Giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Leone

