

STUDIO LEGALE VASTA

Avv. Erica Vasta
Patrocinante in Cassazione

Via delle Rose 2 - 13900 BIELLA
Tel. 015/23595 - Fax 015/2521737
vasta-libra@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Emanuele Migliore
Procedura Esecutiva n. 75/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI IMMOBILE QUINTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Erica Vasta, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 19 gennaio 2024, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

AVVISA

che il giorno **9 (nove) luglio 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **16.00 (sedici)**, si procederà ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

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

In Via Pier Giorgio Frassati n. 7

BENE N. 1.: **Area urbana** prospiciente la Via Pier Giorgio Frassati destinata a area per spazi pubblici.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue:

- **Foglio 1, particella 366, subalterno 3, categoria F/1**

BENE N. 2 **Fabbricato destinato ad attività industriale**, insistente su terreno indiviso identificato al catasto terreni del Comune di Borriana al foglio 1 particella 366 e confinante, a nord, con proprietà di terzi, raggiungibile tramite accesso carraio e pedonale da fondo di terzi, così composto:

- al piano terreno: magazzino, locale lavorazione ed annesso ufficio lavorazione, servizio igienico con anti locale, ufficio amministrativo, sala mensa, due spogliatoi e tre servizi igienici;
- al piano interrato: locale tecnico (locale compressori aria).

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue:

- Foglio 1, particella 366, subalterno 4, categoria D/7;

BENE N. 3: Terreno di 1.750 mq. destinato ad area verde e parcheggio autoveicolo di uso esclusivo.

Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto terreni del Comune di Borriana come segue:

- Foglio 1, particella 286, qualità Prato;

BENE N. 4: Terreno seminativo di 130 mq destinato ad accesso alla proprietà di uso esclusivo.

Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto terreni del Comune di Borriana come segue:

- Foglio 1, particella 288, qualità Seminativo;

In proprietà di 1/2 (un mezzo) nel Comune di Borriana (BI) e precisamente:

In Via Pier Giorgio Frassati n. 7

BENE N. 5: Opificio destinato a cabina elettrica, insistente su terreno indiviso, identificato al Catasto terreni del Comune Borriana al foglio 1 particella 366.

Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto fabbricati del Comune di Borriana come segue;

- Foglio 1 Particella 294 Sub. 1, categoria D/1;

BENE N. 6: Opificio destinato a cabina elettrica, insistente su terreno indiviso, identificato al Catasto terreni del Comune Borriana al foglio 1 particella 366.

Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto fabbricati del Comune di Borriana come segue:

- Foglio 1 Particella 294 Sub. 2, categoria D/1;

CONFINI

Come desunto dalle planimetrie catastali, gli immobili appartenenti tutti al Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Borriana (BI), confinano rispettivamente con:

BENE N. 1 a Nord con Strada Comunale Pier Giorgio Frassati e sugli altri lati con particella 366, trattandosi di unità indivisa come descritta nel seguito con proprietà di terzi;

BENE N.2 a Nord con particella 366 Sub. 2, e sugli altri lati con particella 366, trattandosi di unità indivisa come descritta nel seguito con proprietà di terzi;

BENE N. 3 a Nord con particella 366, ad Est con particella 288, a Sud con particelle 81 e 300 ed infine ad Ovest con particella 366;

BENE N. 4 a Nord con particella 287, ad Est con particella 212, a Sud con particella 81 ed infine ad Ovest con particella 286;

BENE N.5 a Nord con particella 294 Sub. 2 e sugli altri tre lati con particella 366;

BENE N. 6 a Sud con particella 294 Sub. 1 e sugli altri tre lati con particella 366.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano liberi da persone ma occupati da mobili e arredi di vario genere.
La liberazione sarà effettuata dal custode senza oneri per l'aggiudicatario

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art.173 quater - disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (relazione estimativa redatta dal Perito, ing. Alberto Leone in data 29 maggio 2023 e successive integrazioni del 20 novembre 2023 e del 31 gennaio 2024 come di seguito pubblicate e visionabili presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

"CORRISPONDENZA CATASTALE

La seguente descrizione, a seguito del sopralluogo effettuato in data ==, annovera i beni immobili eseguiti e le relative corrispondenze ai documenti depositati al Catasto Fabbricati - Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Borriana

- **Particella 366 Sub. 3** (Area urbana), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7: La particella è destinata ad area per Spazi Pubblici (parcheggio autoveicoli), secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di Borriana, ed è attualmente parzialmente asfaltato. Sussiste la completa corrispondenza catastale, in quanto il bene eseguito viene indicato come "area urbana";

- **Particella 366 Sub. 4** (Fabbricato destinato ad attività industriale), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 15: Sussiste una sostanziale corrispondenza catastale per tutti i locali di cui è stata specificata la destinazione d'uso, con uniche differenze non sostanziali dovute all'assenza dell'accesso alla zona uffici con una scalinata e per il piano interrato dotato di rampa esterna di accesso. Vi sono alcune imprecisioni circa la presenza di un piano di carico sul lato Est del fabbricato, attualmente inesistente. Non è inoltre segnalato il portone metallico (sebbene non utilizzabile) posto a confine con la proprietà di terzi presso il locale lavorazione e situato a Nord dell'edificio in oggetto, a confine quindi con la proprietà di == con sede in==, come anche altre finestre interne ed esterne e/o passaggi interni non indicati e/o non correttamente specificati.

Particella 294 Sub. 1 (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1: Sussiste la corrispondenza catastale;

- **Particella 294 Sub. 2** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2: Sussiste la corrispondenza catastale.

Infine, le relative corrispondenze ai documenti depositati al Catasto Terreni - Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di ==:

- **Particella 286** (Prato), ovvero ex Foglio 1 Particella 278: Sussiste la corrispondenza catastale;

- **Particella 288** (Seminatorio), ovvero ex Foglio 1 Particella 279: Sussiste la corrispondenza catastale; I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e riportati anche nella relazione notarile catastale, redatta ai sensi dell'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., pur non corrispondendo in parte a quelli attuali (vedasi indicazioni nel seguito), hanno in precedenza correttamente individuato i beni immobili eseguiti rappresentando, in questo caso, la storia catastale dello stesso compendio pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni eseguiti sono attualmente inseriti urbanisticamente nel P.R.G.C. (Variante n. 1, integrata e modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 20 del 29/09/1997, n. 12 del 19/06/1998 e n. 14 del 15/04/1999) vigente del Comune di Borriana, approvato con D.G.R. n. 13-29332 del 14/02/2000 e successive varianti parziali (Prima variante parziale al P.R.G.C. - L.R. 56/77 e s.m.d.

art. 17, comma 7, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 13/12/2005), regolate dalle rispettive Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiama ulteriormente l'attenzione sul bene descritto al Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 (Area urbana), destinata ad area per Spazi Pubblici (parcheggio autoveicoli), come indicato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di Borriana "Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico", e presumibilmente soggetta per gli insediamenti produttivi, ad USI PUBBLICI - Art. 3.1.1. "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)".

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è presa visione, in data 12 aprile 2023, delle esistenti pratiche edilizie del fabbricato eseguito e degli eventuali provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Borriana, depositati presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata.

La documentazione presente presso gli archivi del Comune di Borriana, riferita originariamente ad un unico corpo di fabbrica e successivamente disgiunto in due unità distinte, può essere così riassunta:

- Concessione Edilizia n. 23 del 10/07/1990, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Erezione di recinzione, costituita da uno zoccolo in cl h = 60 cm, con sovrastante rete metallica plastificata h = 120 cm, comprendenti due ingressi carrai", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 49 del 18/10/1990, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Ampliamento di fabbricato industriale esistente, destinato alla lavorazione di fibre tessili", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Richiesta respinta per rilascio di Concessione Edilizia del 18/06/1992, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 49 del 13/12/1990 - con due piccoli ampliamenti: uno sul lato Nord, ed uno sul lato Ovest", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 5 del 15/12/1994, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 31 del 22/12/1992", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 12 del 23/02/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 18 del 05/10/1993 - Ricavo alloggio custode e soprastante zona uffici", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 21 del 18/05/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 31 del 22/12/1992 - Ampliamento del fabbricato industriale esistente per uso zona servizi per il personale", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/b, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 30 del 10/08/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Recinzione di parte della proprietà", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/b, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Ampliamento di fabbricato industriale, variante in corso d'opera n. 03", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7;
 - Concessione Edilizia n. 22 del 31/07/1996, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Straordinaria manutenzione (opere interne) di fabbricato ad uso produttivo", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l'indirizzo di Via P.G. Frassati n.7.
- Il soggetto beneficiario dei precedenti provvedimenti, risulta essere ===, con sede in ===.

Non sono emersi provvedimenti edilizi o autorizzazioni, intestati al soggetto esecutato ==, con sede in ==.

All'interno della documentazione relativa alla Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta da ==, si riscontra il parere favorevole condizionato dal punto di vista igienico sanitario, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale (Unità Sanitaria Locale n. 12) di Biella, Prot. 5458 del 07 febbraio 1996, in cui vengono richiamate le seguenti prescrizioni:

- qualora l'azienda occupi più di cinque addetti, l'altezza interna netta dei locali ad uso ufficio non sia inferiore a metri tre. Infatti il disposto combinato del D.P.R. 303/56 art. 6 e del D. Leg.vo 626/94, art. 33, estende i limiti di altezza, cubatura e superficie per i locali chiusi da destinarsi al lavoro anche agli uffici in tutte le aziende che occupano più di 5 lavoratori;
- spogliatoi e servizi siano dotati di impianto di aspirazione forzata capace di almeno cinque ricambi orari.

Tale indicazione è stata ripresa dal legislatore nella stesura dell'ALLEGATO IV - REQUISITI DEI LUOGHI DI LAVORO - 1. AMBIENTI DI LAVORO di cui al D. Leg.vo. 09 Aprile 2008, n. 81 "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" di cui si riporta un estratto:

1.2. ALTEZZA, CUBATURA E SUPERFICIE.

1.2.1. I limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, sono i seguenti:

1.2.1.1. altezza netta non inferiore a 3,00 metri;

1.2.1.2. cubatura non inferiore a 10,00 m³ per lavoratore;

1.2.1.3. ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno 2,00 mq.

L'altezza dei locali destinati ad uffici, mensa e spogliatoi, pari a 2,70 metri (inferiore ai 3,00 metri) rimane quindi vincolante (e non eliminabile) circa il numero massimo di lavoratori (pari a 5), che potranno essere presenti nel compendio immobiliare.

Dal punto di vista documentale, non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata del Comune di ==, la dichiarazione di conformità impiantistica ai sensi della Legge n. 46 del 13 marzo 1990, aggiornata successivamente con Decreto Ministeriale n. 37 del 2008 e s.v.i., relativamente alla sicurezza degli impianti elettrici industriali installati, e neppure i documenti relativi alla funzione statica (Legge n. 1086 del 05 novembre 1971, D.P.R. n. 380 del 2001 e s.v.i.) con relativo certificato di collaudo delle strutture portanti (murature, travi, pilastri, solai, ecc.) per quanto riguarda i fabbricati eseguiti.

In materia di prevenzione incendi, è stata riscontrata solo la presenza della documentazione di richiesta da parte della ex == relativa al fabbricato complessivo, inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vercelli (Fascicolo n. ==), in merito alle attività soggette al ex D.M. 16 febbraio 1982 n. 48 e 91, ora D.P.R. 01/08/2011 n. 151, per attività n. 38.1.B "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili naturali e artificiali, tele cerate, linoleum ed altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg", ed attività n. 74.1.A "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW", per il rilascio dell'Esame Progetto (Prot. 6850 del 17 maggio 1996 e prot. 8466 del 26 aprile 2004), propedeutico per il successivo rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Analogamente si è potuto risalire alla richiesta da parte della == (vedasi anche la risposta al precedente quesito "A"), inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vercelli (Fascicolo n. ==), in merito alle attività soggette al ex D.M. 16 febbraio 1982 n. 48, ora D.P.R. 01/08/2011 n. 151, per attività n. 38.1.B "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili naturali e artificiali, tele cerate, linoleum ed altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg", per il rilascio dell'Esame Progetto (Prot. 9872 del 05 maggio 1995), anch'esso propedeutico per il successivo rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Sulla base di quanto sopra descritto, dovranno prevedersi interventi di manutenzione straordinaria (non quantificabili a priori, in quanto soggetti alla tipologia di attività che verrà successivamente insediata nel compendio esecutato), in funzione del mancato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto entrambe le pratiche, non hanno avuto seguito procedurale (ove ancora applicabili), come da verifiche documentali effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Biella, al fine di rispondere alle nuove esigenze normative del settore (vedasi inoltre assenza di una parete che garantisca la compartimentazione antincendio tra i due fabbricati limitrofi, di cui al Foglio 1 Particella 366, Sub. 4 oggetto della presente esecuzione immobiliare ed il fabbricato di terzi edificato a Nord (===) a causa della parete divisoria, realizzata in semplice lamiera grecata sino all'intradosso della trave in c.a.p., senza caratteristiche di resistenza al fuoco). Sono stati verificati anche tutti i titoli abitativi ottenuti per l'edificazione del fabbricato dai quali, grazie ai disegni allegati, è stato possibile verificare la conformità del progetto con il fabbricato esistente, ad eccezione di alcune opere esterne alla zona uffici, ovvero la scalinata di accesso principale per il superamento del dislivello di circa 1,00 metro e per la rampa di accesso al piano interrato, che non risultano indicate nelle documentazioni agli atti.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

In riferimento alla Dichiarazione di Agibilità, su specifica richiesta dell'esperto, negli archivi cartacei non è stata rinvenuta da parte del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di ===, alcun Certificato di Agibilità riferito al compendio esecutato. Nel dettaglio gli oneri di regolarizzazione urbanistica dei fabbricati, sono ipotizzabili pari a circa 7.100,00 Euro oltre ai IVA.

FORMALITA' URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borriana, alla data del 12 aprile 2023, sono emerse, le seguenti iscrizioni per i vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi (b1):

- ISCRIZIONI PER VINCOLI E/O ONERI di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi:
- Terreni ubicati sul territorio del Comune di === identificati al Foglio n. 1 Mappali n. 286 e 288 a seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Per alcun bene esecutato, non sono stati individuati vincoli di carattere Storico / Artistico.

A completezza dell'argomento, si vedano inoltre i C.D.U. di cui alla risposta al quesito "H", inerenti ai Vincoli Ambientali, relativi ai terreni esecutati.

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per tutti i terreni pertinenziali censiti a Catasto Terreni, l'esperto ha ritenuto di acquisire i seguenti C.D.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borriana ai sensi dell'articolo n.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.v.i.:

- **Foglio 1 Particella 286:** Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area esecutata ricade in una tipologia in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "Aree con impianti produttivi che si confermano".

Per quanto riguarda l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area esecutata non ha vincoli espropriativi in essere, ma è presente il seguente vincolo: "Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica Classe IIA".

A seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte - Settore Prevenzione Territoriale del

Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Il terreno in oggetto non ricade nel territorio percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto al relativo vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1 – primo periodo, della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

- Foglio 1 Particella 288: Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area esecutata ricade in una tipologia in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "Aree con impianti produttivi che si confermano".

Per quanto riguarda l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area esecutata non ha vincoli espropriativi in essere, ma è presente il seguente vincolo: "Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica Classe IIA".

A seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte – Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Il terreno in oggetto non ricade nel territorio percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto al relativo vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1 – primo periodo, della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

Sulla base degli elementi documentali in possesso allo scrivente, non è possibile determinare, se gli immobili pignorati, sono stati realizzati con o senza ulteriori irregolarità edilizie e/o urbanistiche, oltre a quelle già specificate in precedenza".

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL 20.11.2023

.....OMISSIS

Al fine di dare una risposta alla "regolarizzazione in ordine alla continuità delle trascrizioni", il Perito estimatore ha effettuato i dovuti accertamenti, descritti nel seguito, che riportano l'attuale continuità delle trascrizioni a partire dal giorno 17/07/2023 e dal giorno 19/07/2023.

Per quanto riguarda le "difformità catastali riscontrate" e se queste siano o meno ostative alla vendita del compendio, si ribadisce che:

- Per quanto attiene la regolarità edilizia, sono presenti allo stato attuale solo diverse Concessioni Edilizie richieste nel tempo al Comune di Borriana, ma che non hanno mai concluso il consueto iter procedurale, confluyente nel rilascio del documento riassuntivo finale, ovvero nel certificato di agibilità;

- Sono presenti alcune difformità nelle planimetrie catastali rispetto a quelle progettuali, nonché allo stato di fatto (elemento di passaggio, insieme ad altre aperture interne ed esterne o di comunicazione tra differenti vani, zone di accesso esterne, ecc.);

- Allo stato attuale rimane in essere il parere favorevole condizionato dal punto di vista igienico sanitario, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale (Unità Sanitaria Locale n. 12) di Biella, Prot. 5458 del 07 febbraio 1996, in cui vengono richiamate alcune prescrizioni (citate nella relazione di perizia), riferite comunque ad aziende che occupano più di 5 lavoratori, e comunque risalente alla Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta a suo tempo da *****

- Il fabbricato, non è attualmente dotato del Certificato di Prevenzione Incendi, secondo il D.P.R. 01/08/2011 n. 151, per attività n. 38.1.B "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili naturali e artificiali, tele cerate, linoleum ed altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg" e per attività n. 74.1.A "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW".

Tutto ciò premesso, qualora l'acquirente sia stato edotto delle difformità riscontrate di cui sopra, e a secondo della destinazione d'uso ed in funzione anche all'attività lavorativa da svolgere presso il compendio immobiliare, si può ipotizzare, secondo la propria e personale interpretazione, che le condizioni ostative alla vendita, siano da ritenersi superate, qualora vengano rese oggetto di "sanatoria edilizia" prima dell'utilizzo dello stabile in oggetto.

Infine il Perito estimatore precisa che "i costi per le eventuali regolarizzazioni", ivi compresi gli oneri relativi al rilascio del certificato di agibilità, sono già stati conteggiati nella determinazione del valore del compendio immobiliare, alla voce "ADEGUAMENTI E CORREZIONI" della relazione di stima".

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

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione estimativa dell'ing. Alberto Leone redatta in data 29 maggio 2023 e successive integrazioni del 20 novembre 2023 e del 31 gennaio 2024, come di seguito pubblicate e visionabili presso il delegato.

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

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

A tal fine si precisa che, ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter) D.P.R. 633/72, il trasferimento di tale compendio, avendo ad oggetto beni strumentali, è, di per sé, un'operazione esente I.V.A., salvo che il debitore decida di optare per l'assoggettamento a detto regime fiscale. Laddove non eserciti tale opzione nei termini di legge il trasferimento de quo sarà conseguentemente soggetto a imposta di registro.

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

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

In particolare, dall'integrazione dell'elaborato peritale del 31.01.2024 risulta quanto segue:
"SERVITU' PASSIVE:

Dalle ricerche effettuate circa i fondi eseguiti, sono emerse ed oggetto di integrazione alla presente relazione, evidenze documentali circa la presenza di servitù passive.

*Dall'esame dei fascicoli contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da ***, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, emerge dagli elaborati grafici, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 2, in corrispondenza dell'intero lato posto a Sud, il diritto di passaggio a favore di ****, per una larghezza di circa 4,00 metri su tutto il lato del terreno interessato. Non è stato possibile reperire iscrizioni e/o trascrizioni in merito a tale situazione a nome ***.*

*Tuttavia, è presente la seguente costituzione di servitù di passaggio a favore di ***e contro*** trascritta (Notaio Dott. Paolo Bilotti - Biella- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) in data 10.11.1994, ai nn. 6322/8506, concernente i beni identificati al foglio terreni del Comune di Borriana al foglio 1 part. 286 e al foglio 1 part. 288, nascente da scrittura privata autenticata dal notaio Bilotti in data 10.10.1994, Rep. 109578, che prevede quanto segue:*

*La "****" proprietaria dell'appezzamento di terreno in Borriana censito con i mappali 286 e 288 del foglio 1, costituisce lungo una striscia di terreno della larghezza di metri quattro afferente ai detti*

mappali ed a confine coi mappali 285 e 287 servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché di posa di tubazioni per servizi tecnici a favore del mappale 80 del foglio 1 di Borriana di proprietà della *** che, come in epigrafe rappresentata accetta. In conseguenza di quanto sopra l'accesso ai fabbricati eretti sul mappale 80 del foglio 1 di Borriana di proprietà della **** avverrà tramite la striscia di terreno afferente i mappali 285, 287, 288 e 286 del foglio 1 di Borriana. Sul detto passaggio come già precisato potranno essere interrate tubazioni per servizi tecnici e quelle esistenti sull'attuale passaggio, dovranno essere spostate sul passaggio come sopra costituito a cura e spese della *** e ciò entro e non oltre il 30 novembre 1994. Alla cabina ENEL avranno diritto di accesso "**** e ****" o loro aventi causa.

Analogamente a seguito della richiesta di informazioni rivolte direttamente al titolare della attuale *** è emersa la presenza di un pozzo ardesiano, posto nel terreno del compendio esecutato, che risulterebbe in uso comune per entrambe le attività inserite nel Foglio 1 Particella 366, sito nel Comune di Borriana (BI).

Si specifica, che in ogni caso, il terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Borriana (BI) al Foglio 1 Mappale 366 risulta, come da elaborato planimetrico allegato alla presente ed in assenza di ulteriori riscontri, attualmente come parte indivisa tra *** e l'esecutata ***, anche se attualmente separate da una recinzione metallica.

Pertanto è da ritenersi che le aree esterne del terreno immediatamente adiacenti al fabbricato di cui al Foglio 1 Mappale 366, NON sono da ritenersi ad USO ESCLUSIVO, del compendio esecutato.

SERVITU' ATTIVE:

I fondi esecutati non risultano attualmente interclusi in quanto ne è garantito l'accesso diretto a pubblica via, tramite servitù di passaggio emerse ed oggetto di integrazione alla presente relazione a favore dei fondi dell'allora *** di cui sono soggetti i terreni individuati al Foglio 1 Particella 286 e 288, sito nel Comune di Borriana (BI). Tale passaggio è inoltre documentato negli elaborati grafici contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da ***, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 1, in corrispondenza dell'intero lato posto ad Est.

La costituzione di servitù di passaggio a favore della *** e contro *** e *** trascritta (Notaio Dott. Paolo Bilotti - Biella - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) in data 10.11.1994 ai nn. 6321/8505, concernente i beni identificati al foglio terreni del Comune di Borriana al foglio 1 part. 285 e al foglio 1 part. 287, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Bilotti in data 10.10.1994, Rep. 109578 è la seguente: La ****, proprietaria dei mappali 285 e 287 del foglio 1 di Borriana costituisce lungo una striscia di terreno della larghezza di metri quattro (afferente il mappale 287) ed in parte di metri sei (nella zona antistante la cabina Enel) afferente i mappali 287 e 285 del foglio 1, ed a confine con il mappale 212 del foglio 1, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché di posa di tubazioni per servizi tecnici a favore dei mappali 286 e 288 del foglio 1 di Borriana di proprietà della **** e ciò entro e non oltre il 30 novembre 1994. Alla cabina ENEL avranno diritto di accesso **** e **** o loro aventi causa. *** " è rappresentata dai legali rappresentanti signori *** e ***.

Non sono stati rinvenuti altri riscontri o atti formali presso gli archivi dei Comuni interessati, che evidenzino la presenza di ulteriori particolari servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti."

La vendita forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti 3 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

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

BENI N. 1-2-3-4-5-6

- atto di cessione di quote sociali e mutamento di destinazione sociale a rogito Notaio Bilotti del 17.11.2016, Rep. n. 157152/49007, trascritto Biella in data 29.11.2016 ai nn. 9137/7050, trascrizione successivamente rettificata in data 17.07.2023, ai numeri 6802/5616;
- atto di compravendita a rogito Notaio Bilotti del 25.02.2003, Rep. n. 130687, trascritto a Biella in data 28.02.2003 ai nn. 2292/1485
- atto di compravendita a rogito Notaio Bilotti del 18.05.1998 Rep. n. 119401, trascritto a Biella in data 25.05.1998 ai nn. 3754/2830;
- atto tra vivi di costituzione di diritti reali autenticato dal Notaio Bilotti in data 10.10.1994 Rep. n. 109578, trascritto a Biella ai nn. 6321/8505 e 6322/8506;
- atto di compravendita a rogito Notaio Bilotti del 10.10.1994. Rep. n. 109621, trascritto a Biella, in data 20.10.1994 ai nn. 7934/5925;
- atto di compravendita a rogito Notaio Bilotti del 06.05.1993. Rep. n. 105301 trascritto a Biella in data 14.05.1993 ai nn. 3627/2727 .

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00).

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

- Lotto Unico - Euro 25.312,50 (venticinquemilatrecentododici/50).

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

- Lotto Unico - Euro 1.000,00 (mille/00).

Portale delle vendite: www.spazioaste.it;

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 8 (otto) luglio 2025 (duemilaventicinque) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16 (sedici) del giorno 9 (nove) luglio 2025 (duemilaventicinque) innanzi al professionista delegato in Biella.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale - nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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

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

3. **Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se

posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

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

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

IT68R0503422300000000050874

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 TRIBUNALE DI BIELLA AVV. VASTA ERICA.

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

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

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

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

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

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offerta@pvp.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 nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IT68R0503422300000000050874

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 TRIBUNALE DI BIELLA AVV. VASTA ERICA.

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato in Biella.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it 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 16 del giorno 9 (nove) luglio 2025 (duemilaventicinque).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su *"Gestione buste"*, cliccare sul pulsante *"Area negoziale"* in corrispondenza della vendita d'interesse. È possibile accedere all'Area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante *"Area Negoziale"*, è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante *"Conferma"*.

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

prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "offerta minima"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **48 (quarantotto) ore con inizio alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 9 (nove) luglio 2025 (duemilaventicinque) e termine alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 11 (undici) luglio 2025 (duemilaventicinque)**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **11 (undici) luglio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17.00 (diciassette)**, salvo differimento in caso di autoestensione della gara.

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza.

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

Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa e il termine si intenderà pari a 120 giorni.

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

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

A tal fine si precisa che, ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter) D.P.R. 633/72, il trasferimento di tale compendio, avendo ad oggetto beni strumentali, è, di per sé, un'operazione esente I.V.A., salvo che il debitore decida di optare per l'assoggettamento a detto regime fiscale.

Laddove non eserciti tale opzione nei termini di legge il trasferimento de quo sarà conseguentemente soggetto a imposta di registro

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

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 - versione aggiornata al maggio 2023.

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

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

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

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di

cui all'art. 587 c.p.c.. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Erica Vasta, con studio in Biella, alla Via delle Rose n. 2 (tel. 015/23595, fax 015/2521737, cell. 338/3594280 e-mail avv.ericavasta@gmail.com), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

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

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

Biella, 9 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Erica Vasta

