

**AVV.FABIO GIANNOTTA**  
Via Vercelli n.8 – 13900 Biella  
Tel.015.0992395 fax 015.3809970  
fabio giannotta@studiogiannotta.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI BIELLA**

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Emanuele Migliore  
Procedura Esecutiva n. 36/2024 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA  
SECONDO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Fabio Giannotta, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 02.11.2024

**AVVISA**

che si procederà, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

**VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**per il diritto di piena proprietà**

**nel Comune di Occhieppo Inferiore (BI), precisamente:**

in via Martiri della Libertà 4, individuato al N.C.T. foglio 5 mapp. 36, consistenza immobiliare così composta:

BENE 1: unità immobiliare civile posta al primo piano di fabbricati bifamiliare così costituita: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi, un terrazzo, sottotetto rustico al piano terzo e legnaia a nudo tetto al primo piano – identificato al catasto fabbricati al Foglio 5 particella 36 sub 11;

BENE 2: Autorimessa posta al piano terreno identificata al catasto fabbricati al Foglio 5 particella 36 sub 7;

BENE 3: ex locale caldaia, ora locale di sgombero al primo piano.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare al momento è libera ma con arredamento presente in tutti i locali.

**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, dalla perizia estimativa redatta in data 27.09.2024 dal Perito Geom. Paola Martinelli, come di seguito pubblicata e consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) e



www.pvp.giustizia.it, risultano le seguenti notizie e si evidenzia quanto segue:

l'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza n. 88/1964 – costruzione di locale deposito al piano terreno con relativa abitabilità del 3.1.21964;
- Licenza n. 3/1973 – costruzione di fabbricato accessorio (commerciale);
- Licenza n. 82/1977 – sostituzione di tettoia in legno.

Nel 1986 sono stati presentati tre condoni edilizi, a cui sono seguite le relative concessioni edilizie in sanatoria, la pratica riferita agli immobili oggetto della presente perizia è la seguente: domanda di condono edilizio Legge 47/1985 port. 7863 del 31.12.1986 con Concessione edilizia rilasciata in data 12.12.1985 – costruzione locale caldaia con sopra ripostiglio e balcone, autorimessa ampliamento.

La situazione rilevata NON corrisponde a quanto licenziato per le seguenti difformità:

BENE 1 appartamento al primo piano

- nell'ingresso esecuzione di chiusura del sottoscala e apertura di porta di accesso al soggiorno, chiusura di porta di comunicazione con la cucina;
- porta tra corridoio e camera da letto spostata e formazione di nicchia per armadio tra soggiorno e corridoio;
- perimetrazione locale doccia difforme;
- nel sottotetto non è indicata la tramezzatura che divide la porzione dei due locali;
- verifica del corretto posizionamento delle finestre/porte.

BENE 2 – autorimessa

- la porta di accesso non ha larghezza pari a quella dell'autorimessa - a sinistra (guardando la porta dall'esterno) è presente davanzale in muratura con sovrastante finestra;

BENE 3 – ex locale caldaia

- il locale è stato trasformato in un locale di deposito e all'interno è stato demolito il tramezzo trasformandolo in un unico vano

**Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Occhieppo Inferiore, è possibile sanare le difformità sopra elencate con una CILA in sanatoria la cui sanzione è pari a € 1.000,00 e con diritti di segreteria per la presentazione pari a € 30,00 oltre alle spese professionali.**

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40,

comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

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

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

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

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

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area di P.R.G. su cui insiste il fabbricato è Usi Residenziali – Aree Edificate

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) Il prezzo base è stabilito in:  
**Lotto UNICO Euro 46.269,38 (euro quarantaseimiladuecentosessantanove/38)**
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:  
**Lotto UNICO Euro 34.702,04 (euro trentaquattromilasettecentodue/04);**
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a **Euro 1.300,00 (euro milletrecento/00).**

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del 19 (diciannove) giugno 2025 (duemilaventicinque) esclusivamente in via**

**telematica** (si veda il paragrafo “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA”).

Portale del gestore della vendita telematica: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 16,00 (sedici/00) del 20 (venti) giugno 2025 (duemilaventicinque)** innanzi al Professionista Delegato in Biella, via Vercelli 8.

### **MODALITA' 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 “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica 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 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

**1.** indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto e i tempi di saldo** prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, **non dovrà essere superiore a 120 giorni.**

**2. Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di 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 – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata agli 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.
- se il soggetto richiedente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarla all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo.

**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 15 (quindici) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
- 4. pre - indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:**
- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico “versamento cauzione”, **senza indicazione del numero della procedura;**
  - la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente

come di seguito descritto.

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

**IT 67 L 05034 22300 00000050945**

intestato a **Esecuzione Immobiliare 36/2024 Tribunale Biella**

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

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, è consigliabile che il bonifico sia effettuato 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 perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

#### **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 mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile dalla scheda del lotto in vendita tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) ai sensi del D.M. n.32/2015 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad 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 d'asta.

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

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

**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.

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

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

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

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

**IT 67 L 05034 22300 00000050945**

**intestato a Esecuzione Immobiliare 36/2024 Tribunale Biella**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla

procedura è consigliabile che il bonifico sia effettuato almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione. **La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

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

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Biella, Via Vercelli n.8.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematiche ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) 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 del gestore della vendita telematica ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso a 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 **16,00 (sedici/00) del giorno 20 (venti) giugno 2025 (duemilaventicinque)**.

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

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta

salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

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

E' 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. E' 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 base l'offerta più alta.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **48 ore** con inizio il giorno **20 (venti) giugno 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17,00** e termine il giorno **22 (ventidue) giugno 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17,00**, 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 Professionista Delegato 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 in data **22 (ventidue) giugno 2025 (duemilaventicinque) alle ore 18,00 (diciassette/00)**.

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

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

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

## DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

Entro il termine fissato per il versamento del saldo 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 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in suo all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.**

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

## **pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

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

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

**b)** versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, 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 precedente non abbia un credito fondiario, dovrà inviare presso lo studio del Professionista Delegato e depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

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

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

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

dell'aggiudicatario.

## FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

## CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Fabio Giannotta, con studio in Biella alla Via Vercelli n.8 (tel. 015.0992395 fax. 015.3809970 e-mail: [fabiogianotta@studiogiannotta.it](mailto:fabiogianotta@studiogiannotta.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonchè 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 contattare il Portale del Gestore della vendita.

## PUBBLICITA' STRAORDINARIA

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

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

**a)** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),  
**b)** mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;  
**c)** mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie InLinea spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Biella, li 5 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Giannotta