Associazione Procedure Esecutive Biella Via Losana 13 - Tel. 015.8853156 Fax 015.9181140 e-mail: procedure@bcmz.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dottor Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva N. 96/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
5° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Alessandro Maria De Palma, con studio in Biella Via Guglielmo Oberdan n.3, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emanuele Migliore con ordinanza di delega del 10 maggio 2025,

AVVISA

che si procederà ai sensi dell'art. 570 s.s. gg. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

nel Comune di COSSATO (BI),

Per la piena ed intera proprietà:

alla via Amendola n.c.197, entrostanti a terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 28 particella 429 e.u. di are 47,00 (quarantasette) in complesso a destinazione prevalentemente artigianale/commerciale, sito nel concentrico sud-occidentale del territorio del Comune di Cossato in fregio alla via G. Amendola n.197 in zona urbana periferica, articolato in n.14 unità immobiliari urbane, fra le quali 5 produttive/commerciali, 4 autorimesse, 2 in corso di costruzione e 3 aree urbane scoperte, oltre ad un bene comune non censibile, corrispondente all'atrio di ingresso ed al vano scala comune, nella porzione di immobile elevata a tre piani fuori terra,

con accesso principale dal lato Nord direttamente dalla via pubblica, le seguenti unità immobiliari:

-al piano terreno (1° f.t.): laboratorio artigianale con esposizione e angolo ufficio, anti wc e wc.;

-al piano primo (2° f.t.): due uffici (ampio locale open-space e altro spazioso vano) anti wc e wc; confinante con: area scoperta identificata con il sub.18 dello stesso mappale 429, vano scala comune identificato con il sub 24, con il sub 21 e con l'area libera sub 18 e le due autorimesse suddette identificate con i subalterni 5 e 6;

-al piano terreno (1° f.t.): due locali comunicanti fra di loro costituenti un vano destinato ad autorimessa/deposito: rispettivamente confinanti con:

-il sub. 5, confina con il sub. 6 del mappale 429, il sub 20 e area scoperta sub.18;

-il sub.6, confina con: area scoperta sub.18, sub.20 e sub.5.

La consistenza immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto confina con: strada pubblica via G. Amendola, particelle 1089, 1088, 433, 434, 464 e 463 e Torrente Strona.

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

-Foglio 28 particella 429 sub 20, Via Giovanni Amendola n.197 piani T-1 categoria D/8, R.C. Euro 2.568,00;

-Foglio 28 particella 429 sub 5 (già sub 1), Via Giovanni Amendola Interno 4, piano T, categoria C/6, Classe 2, mq.20 Superficie catastale totale 22 mq. R.C. Euro 75,40;

-Foglio 28 particella 429 sub 6 (già sub 1), Via Giovanni Amendola Interno 5, piano T, categoria C/6, Classe 2, mq.21 Superficie catastale totale 22 mq. R.C. Euro 79,17.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati con contratto di locazione

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 geom. Luca Gruppo in data 10 marzo 2025 e successiva precisazione in data 05 maggio 2025, risultano le seguenti notizie:

A seguito degli accertamenti e delle indagini effettuate il 30.01.2025 presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, si può riportare quanto segue in merito alla regolarità

edilizia dell'intero immobile di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto e delle unità stesse:

-l'intervento originario prevedeva la costruzione di un fabbricato produttivo/artigianale in fregio alla via G. Amendola;

-nel tempo la successiva proprietà procedeva con l'inoltro di diverse pratiche edilizie per ampliamenti e manutenzioni;

-si è limitato ovviamente l'accertamento alla sola porzione in oggetto.

Esito ricerca:

1. Concessione Edilizia n.85/1985 del 26.07.1985 per la "costruzione di capannone artigianale ed uffici soprastanti"; istanza del 25.06.1985 prot.9655;
2. Concessione Edilizia n.35/1988 del 25.01.1988 per la realizzazione di "n.2 unità di civile abitazione ed ampliamento di salone artigianale"; istanza del 25.05.1987 prot.1167, dichiarazione di inizio lavori del 24.1.1989 depositata il 16.11.1989 prot.1205;
3. Concessione Edilizia n.9/1989;
4. Concessione Edilizia n.53/1989 del 22.03.1989 per opere di "variante alla C.E. 35/1988"; istanza del 25.11.1988 prot.472 (decaduta per decorrenza dei termini in quanto non ritirata);
5. Concessione Edilizia n.44/1990 del 19.03.1990 per "variante in corso d'opera" afferente alla copertura; istanza del 25.10.1989 prot.1275;
6. Concessione Edilizia n.399/1985 del 29.10.1990 per "variante alla C.E. 35/1988"; istanza del 27.06.1990 prot.13651 (all'interno della pratica è contenuta l'espressa richiesta di riattivazione della pratica 53/1990).

Si segnala infine come siano state reperite altre pratiche edilizie relative all'immobile: Concessioni n.156/1986 del 30.07.1986 e n.118 del 9.05.1988 ma non riguardanti gli immobili in oggetto.

Non risulta rilasciata alcuna autorizzazione all'abitabilità/usabilità.

Si precisa come sia presente agli atti una istanza di agibilità parziale del 26.02.2004 prot.5799, legata ai soli sub.20 in oggetto e sub 21,22 e 23, alla quale ha fatto seguito in data 4.03.2004 una risposta nella quale l'Ufficio Tecnico, tenuto conto che detta istanza afferiva esclusivamente ad un ampliamento successivo, segnalava come l'immobile originario fosse privo di agibilità e fosse pertanto necessario regolarizzare l'intera situazione. A seguito di tale comunicazione, il tecnico incaricato dall'allora proprietà,

in data 10.03.2004 con prot.7036, inoltrava istanza di sospensione della procedura, in attesa di acquisizione di documentazione in merito. A tale carteggio non risulta essere seguita ulteriore procedura. E' importante segnalare come alla citata istanza sia stato allegato, oltre a diverse dichiarazioni impianti e relazioni tecniche, anche il collaudo statico.

Sono state visionate tutte le pratiche sopra riportate ed il conseguente raffronto per la definizione della conformità, è stato effettuato fra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo/rilievo e quanto autorizzato con l'ultimo provvedimento, ovvero la C.E. N.399/90.

Premesso che le dimensioni geometriche generali sono corrispondenti a quanto autorizzato, si sono quindi rilevate in prima analisi delle seppur limitate difformità/discrepanze, rispetto agli elaborati progettuali, così sinteticamente riassumibili:

Piano terreno-laboratorio artigianale

-riduzione della prevista apertura interna verso il lato Est;

-realizzazione di divisori interni leggeri in cartongesso per delimitazione spazi;

-altezza interna (ml 2,94) sensibilmente diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla Concessione (ml 3,00) ma rientrante nelle tolleranze di cui all'art.34 bis del DPR 380/2001.

Piano Primo-Ufficio

-realizzazione di divisori interni leggeri in cartongesso per delimitazione spazi, altezza interna corrispondente.

Piano Terreno-Autorimesse

-mancata realizzazione o demolizione di tramezza interna, costituente il divisorio fra le due autorimesse;

-altezza interna (ml 3,55) sensibilmente diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla Concessione (ml 3,50) ma anche in questo caso discrepanze rientrante fra le tolleranze ammesse dall'art.34 bis del DPR 380/2001.

Pur considerando che il raffronto ai fini della conformità della consistenza immobiliare deve essere fatto fra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati progettuali, si segnala per completezza d'informazione che, come anzidetto, la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali corrisponde con quanto a suo tempo

concessionato e che pertanto, al termine della regolarizzazione edilizia che si andrà più avanti a definire, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

A seguito dei successivi colloqui del 26.02.2025 con i tecnici comunali preposti, in merito alla sanabilità di dette difformità, si riporta di seguito la procedura richiesta:

-SCIA in sanatoria per la regolarizzazione con unica pratica di tutte le difformità sopra riportate;

-SCA (segnalazione certificata di agibilità).

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta azzonato nell'Elaborato 4P3 del PRGC fra le aree "D1-ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: aree con impianti produttivi che si confermano" (art.63 Norme Tecniche di Attuazione).

L'area risulta altresì assoggettata ai Vincoli legati ai Beni Paesaggistici di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42- -Art.38, fasce fluviali 150 mt ed alla situazione di pericolosità idrogeologica come ricomprese nella Classe 3A°- sottoclasse 3B3 (art.43 delle NTA).

Fermo restando quanto suddetto in merito alle opere difformi/abusive realizzate all'interno delle porzioni immobiliari in oggetto e che evidentemente interesseranno, seppur limitatamente, anche la corrispondenza con le planimetrie depositate presso gli archivi catastali e che dovranno pertanto essere oggetto di aggiornamento si ritiene importante segnalare come pur tenendo conto della scala del disegno e della tipologia di supporto per tutte le unità, vi sia in linea generale, una pressocchè corretta corrispondenza a quanto rappresentato su dette planimetrie attuali (dichiarazione del 02.07.2004) per quanto attiene le dimensioni totali, una sensibile discrepanza si è invece riscontrata in relazione all'altezza interna delle porzioni del piano terreno.

Le eventuali minime ulteriori incongruenze che potrebbero poi riscontrarsi, sono invece comunque rientranti all'interno delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 convertito con Lg.105/2024 e ss.mm. ed II ed alla DGR del Piemonte n.2-4519 del 14.01.2022.

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 lo studio del delegato.

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

L'immobile è posto 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 trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, cosi' come piu' ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) **Il prezzo base è stabilito in Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00);**
2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 37.968,75 (trentasettemilanovecentosessantotto/75);**
3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a **Euro 1.300,00 (milletrecento/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 11 gennaio 2027 esclusivamente in via telematica.
L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 15.00 innanzi al professionista delegato in Biella Via Losana n. 13.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, puo' 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 (a altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2016, 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 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 di 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 corrente della procedura sul seguente **IBAN IT71 W 05034 22300 000000050986** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2024 TRIBUNALE DI 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 effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomina 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 "IN 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 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 e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificato 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 la vendita telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita 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 accolti reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

E' 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 al 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:

IBAN IT71 W 05034 22300 000000050986 intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2024 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 di cauzione 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 Via Losana n. 13**.

Nette 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 utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'acceso 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 15.00 del giorno 12 gennaio 2027.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 in caso di mancata connessione, da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

A seguire avverrà udienza di comparizioni 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 nè 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 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 di interesse. E' possibile accedere all'area negoziale solo dopo l'orario 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 1/4 (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 ore con **inizio il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 15.00 e termine il giorno 14 gennaio 2027 alle ore 15.00**, 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 auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine; in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi sano 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 auto-estensione, 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 pari data.

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 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 di 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 nel 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 guide art. 49, versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà versare al delegato eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto dal 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 Decreto Legislativo primo 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 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. del 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 sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Alessandro Maria De Palma, 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 piu' tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo procedure@bcmz.it oppure contattare il numero 015.8853156 dalle ore 8.30 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdi, esclusi i festivi.

PUBBLICITA' 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 integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti internet **www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it;**

b) mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie in Linea Spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it

Biella, lì 06 ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott. Alessandro Maria De Palma

