

*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. E. Migliore**

**Procedure Esecutive riunite n. 1/2023-44/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Anna Arduino, Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 12 luglio 2024,

**AVVISA**

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

**VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della seguente consistenza immobiliare:

**LOTTO UNICO**

**Bene n. 1 - nel Comune di TAVIGLIANO (BI), via Copasso 49 (per l'intero)**

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in via Copasso n. 49; completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa con accesso dal giardino esterno di proprietà;

il fabbricato risulta censito nel Catasto Terreni al foglio 14 particella 778, ente urbano di mq. 850 ed è composto da:

- al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore;
- al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno;
- al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno.

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavigliano (BI) come segue:

- **foglio 507 particella 778 subalterno 1**, via Copasso, piani S1-T-1, cat. A/7, cl. U, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 176, R.C. Euro 772,10;



**-foglio 507 particella 778 subalterno 2**, via Copasso, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 22, superficie catastale totale mq. 27, R.C. Euro 37,49;

**-foglio 507 particella 778 subalterno 3**, via Copasso, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 20, superficie catastale totale mq. 23, R.C. Euro 53,71.

Confini: la villetta in oggetto è ubicata in NCT al Foglio 14, Particella 778 e confina da nord, in senso orario con le Particelle: 781, 779, 774, 777, 586.

**Bene n. 2 - nel Comune di TAVIGLIANO (BI), via Copasso (per la quota di 2/6)**

Area urbana di mq. 380 (costituzione del 05/07/2002 pratica n. 49470 in atti dal 05/07/2002 costituzione (n. 549.1/2002), censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavigliano (BI) come segue:

**-foglio 507 particella 781**, via Copasso, piano T, cat. F/1, area urbana di mq. 380, senza rendita e censita nel Catasto Terreni al Foglio 14 con la particella 781 (già particella 592) ente urbano di mq. 380. Il CTU precisa che: *“il bene 2 è area di fatto condominiale nonostante il condominio non sia costituito, che permette l'accesso alle autorimesse ed ai depositi assegnati alle altre due unità residenziali del complesso immobiliare”*.

**Bene n. 3 e n.4 - nel Comune di TAVIGLIANO (BI), via Copasso (per l'intero)**

Due terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Tavigliano (BI) come segue:

**-foglio 14 particella 960 (già particella 956)**, prato di classe prima di mq. 380, r.d. euro 1,37, r.a. euro 0,98;

**-foglio 14 particella 961 (già particella 956)**, prato di classe prima di mq. 445, r.d. euro 1,61, r.a. euro 1,15.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Bene n.1: **Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione transitorio sottoscritto in data 29 luglio 2024 avente scadenza il 31 luglio 2025.**

Beni 2-3 e 4: Gli immobili risultano liberi.

**SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Ing. Lorenzo Vercellotti in data 28 aprile



2023; osservazioni di parte eseguita del 10 maggio 2023; osservazioni del C.T.P. del 12 ottobre 2023; memoria depositata dal C.T.U. il 30 novembre 2023; memorie di parte eseguita 19 dicembre 2023 e 25 dicembre 2023, integrazione perizia del 20 maggio 2024, memoria del 10 luglio 2024 di parte eseguita e verbale di udienza del 12 luglio 2024), come di seguito pubblicate e visionabili presso lo studio dell'Avv. Anna Arduino in Cossato (BI), via Piemonte n.40 e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

**Corrispondenza catastale (da pagina 5 della perizia del 20 maggio 2024):**

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Al piano interrato, il locale più grande, indicato come cantina, risulta essere una tavernetta, dotata di impianto di riscaldamento, elettrico e finiture di civile abitazione.*

**Precisazioni:**

*Precisazione n. 1:*

*L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è garantito attraverso una strada privata di proprietà dell'esecutato, censita in NCT al Foglio 14 Particelle 960 e 961 anch'esse oggetto di pignoramento di cui alla esecuzione RGE 44/2023 unita alla presente.*

*Precisazione n. 2:*

*L'accesso all'autorimessa e al deposito avviene attraverso l'area comune alle altre due villette costituenti il complesso immobiliare, censita in NCT al Foglio 14 Particella 781, che risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/6 oggetto di pignoramento di cui alla RGE 44/2023 unita alla presente.*

**Normativa urbanistica:**

*L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Fg 14 particella 778, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Aree Edificate.*

*L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto rientra fra le Aree Boscate.*

**Regolarità edilizia:**

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

*L'immobile risulta agibile.*



**Avv. Anna Arduino**  
**Via Piemonte 40**  
**13836 Cossato (BI)**  
**Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031**  
**avv.annaarduino@yahoo.com**

---

*La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Concessione edilizia n. 57/99 del 13/10/1999 e successiva Variante in corso d'opera di cui alla DIA n. 13/01 del 25/07/2001.*

*Rispetto alla planimetria in atti si riscontra una difformità nello sbarco della scala al piano terreno, proveniente dal piano interrato, consistente nella chiusura della scala con un vano e non a giorno come indicato nel progetto approvato.*

*L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tavigliano in data 02/01/2006, relativo alla schiera di cui l'immobile in esame fa parte.*

*In fase di udienza è stata prodotta da parte dell'esecutato perizia a firma del geom. [REDACTED] che evidenziava la sussistenza di difformità delle opere realizzate rispetto alla geometria dell'immobile ed alla presunta non sanabilità delle opere in relazione alla esistenza del vincolo paesaggistico,*

*In seguito sono state depositate due memorie a firma del sottoscritto CTU e, per conto del debitore esecutato, a firma dell'Avv. [REDACTED], sempre in merito alle succitate difformità non sanabili.*

*Nel corso dell'udienza del 12/12/2023 il G.E. Invitava il sottoscritto CTU di a verificare, ove possibile previa interlocuzione con i competenti uffici del comune ove è situato l'immobile, la possibilità di sanatoria delle eventuali irregolarità lamentata dalla parte debitrice esecutata.*

*Con comunicazione PEC in data 15/04/2024 il comune di Tavigliano comunicava quanto in appresso:*

*“Comune di Tavigliano*

*Prot...0000985*

*Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto la Commissione Edilizia Comunale si riconduce a quanto autorizzato con le concessioni edilizie del 1999 e 2001, aggiungendo che l'immobile è stato inserito nella categoria aree edificate quando è stato edificato e in questa categoria urbanistica è consentito l'ampliamento.*

*Nel caso in esame trattasi di ampliamento di entità esigua da non presupporre la non sanabilità.*

*Anche per quanto riguarda il vincolo paesaggistico al momento della realizzazione dell'opera non era presente, ora con il PPR una piccola parte ricade in vincolo ma trattasi di area adibita e prato e giardino e non sicuramente area di pregio perché definita “boscata”.*

*Tale situazione può essere superata facilmente tramite apposita dichiarazione.”*

*Per quanto sopra è quindi possibile dichiarare la sanabilità delle opere difformi auto-denunciate da parte*



**Avv. Anna Arduino**  
**Via Piemonte 40**  
**13836 Cossato (BI)**  
**Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031**  
**avv.annaarduino@yahoo.com**

---

*del debitore esecutato e pertanto la conseguente commerciabilità dell'immobile stesso.*

**Dichiarazioni di conformità:**

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono esistenti e citate nel Certificato di agibilità, ma al sottoscritto non sono state fornite copie.*

**Vincoli ed oneri condominiali:**

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

*\*\* atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Tavolaccini di Biella in data 5 ottobre 1999, rep. 248660/13155, trascritto a Biella in data 29 ottobre 1999 ai numeri 9991/7130".*

\*\*\*

Nel verbale di udienza del 12 luglio 2024 l'esperto evidenzia che: *"la risposta del comune rispetto al muro sia esaustiva avendo risposto con riferimento ai riscontri della relazione depositata da parte debitrice esecutata; rispetto alla data di valutazione dell'immobile, rileva quanto indicato nella relazione di stima circa la realizzazione del muro in data coeva alla casa, anche per la stessa prospettazione della parte debitrice esecutata; quanto al calcolo della sanzione, è rimessa alla determinazione del comune, di solito attestandosi su circa €.1000,00; rileva che comunque la situazione è sanabile, come indicato nella risposta al comune; evidenzia che come indicato nella risposta al comune, è stato dato atto che non è area di pregio "perché definita boscata".*

**Certificazione energetica:**

Bene n.1: L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, cod. identificativo 2024 112631 0046 emesso in data 26.07.2024 dal tecnico Ing. ██████████ ██████████, trasmesso al SIPEE in pari data.

**Certificato di destinazione urbanistica:**

Il Comune di Tavigliano ha provveduto in data 02 agosto 2024 al rilascio a favore del Professionista delegato di certificato di destinazione urbanistica dal quale emerge che:

-foglio 507 particella 781 (già particella 427), via Copasso, piano T, cat. F/1, area urbana di mq. 380,



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

senza rendita e censita nel Catasto Terreni al Foglio 14 con la particella 781 (già particella 592) ente urbano di mq. 380.

- foglio 14 particella 960: usi agricoli TERRENI AD ELEVATA PRODUTTIVITA';

- foglio 14 particella 961: parte usi agricoli TERRENI AD ELEVATA PRODUTTIVITA' e parte Vincoli: parte area di geomorfologica in CLASSE 1;

- foglio 14 particella 778: usi residenziali: AREE EDIFICATE AER;

- foglio 14 particella 781: usi residenziali: AREE EDIFICATE AER.

\*\*\*

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

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

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

Le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. e alle successive integrazioni, come pubblicate e visionabili 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. 380/2001 ed all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 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.

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



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi 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:

- **Lotto UNICO – Euro 159.438,00 (centocinquantanovemilaquattrocentotrentotto/00), oltre IVA di legge se dovuta**

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

- **Lotto UNICO – Euro 119.578,50 (centodiciannovemilacinquecentosettantotto/50), oltre IVA di legge se dovuta**

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a **Lotto UNICO – Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

Portale delle vendite: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e gestore della vendita la società [ASTALEGALE.NET](http://ASTALEGALE.NET) S.p.A.

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 09 dicembre 2024** esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo “MODALITÀ’ DI



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA”).

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 10 dicembre alle ore 11,00 innanzi al Professionista delegato Avv. Anna Arduino che espletterà il suddetto incumbente presso lo studio dell'Avv. Eden Veronese in Biella (BI), Via Bengasi 6A.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviata 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, codice fiscale, stato



civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, 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 dal notaio - 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 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";
- 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



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

sul seguente **IBAN: IT50F050342230000000050819 - Banco BPM S.p.a. intestato a "Esecuzione immobiliare RGE 1/23 - Tribunale Biella AVV. ARDUINO ANNA"**, il cui accredito sul conto della procedura deve avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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, della relazione di stima dell'esperto e delle ulteriori integrazioni.

#### **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 – pagopa, 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](http://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, e inviata 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



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

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 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 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 a 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.



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

## **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 IT50F050342230000000050819 - Banco BPM S.p.a. intestato a "Esecuzione immobiliare RGE 1/23 - Tribunale Biella AVV. ARDUINO ANNA"**, il cui accredito sul conto della procedura deve avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il bonifico dovrà avere come causale: "versamento cauzione".

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.

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 e 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 Avv. Anna Arduino che espletterà il suddetto incarico presso lo studio dell'Avv. Eden Veronese in Biella (BI), Via Bengasi 6a.



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, SPAZIOASTE 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 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 11,00 del giorno 10 dicembre 2024.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 e il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione.



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

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 ore **con inizio alle ore 11,30 del giorno 10 dicembre 2024 e termine alle ore 11,30 del giorno 12 dicembre 2024**, 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 portale 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. I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza che si terrà il 12 dicembre 2024 alle ore 11.30, salvo rinvio per autoestensione.

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 e il termine si intenderà pari a 120 giorni.



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

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 mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva.

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

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

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

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto a quanto previsto nelle linee guida art. 49 – versione aggiornata al mese di 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



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

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 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**

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Avv. Anna Arduino (tel. 02.5512899, fax 02.49665031 – indirizzo e-mail: [avv.annaarduino@yahoo.com](mailto:avv.annaarduino@yahoo.com) - orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 11:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare, previo appuntamento, gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia



**Avv. Anna Arduino**  
**Via Piemonte 40**  
**13836 Cossato (BI)**  
**Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031**  
**avv.annaarduino@yahoo.com**

---

e le sue integrazioni nonché ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si rammenta ai potenziali offerenti il nuovo disposto dell'art. 560 cpc che testualmente recita: “[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. [II]. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. [III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. [IV]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. [V]. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. [VI]. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. [VII]. Al debitore



*Avv. Anna Arduino  
Via Piemonte 40  
13836 Cossato (BI)  
Tel. 02.5512899 / Fax 02.49665031  
avv.annaarduino@yahoo.com*

---

*e' fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non e' autorizzato dal giudice dell'esecuzione. [VIII]. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato e' abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586".*

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

### **PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE**

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 12:00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

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

### **PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore precedente, 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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

Biella, 29 agosto 2024

Il Professionista delegato

**Avv. Anna Arduino**

