

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 69/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. **Valeria MAFFEO**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n 12,

AVVISA

che il giorno **17 Dicembre 2024 ore 15.30** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

dei seguenti immobili **siti nel Comune di Cossato alla Via Mora n .9**

LOTTO UNICO

in piena proprietà, per la quota di 1/5

Riferimento n. 1: Appartamento al piano terreno rialzato, posto di fabbricato plurifamiliare.

Consistenza: L'unità posta in vendita è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e tre balconi.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Cossato fg. 22, part. 59, sub 1, cat. A/2, cl. 1, vani 5, sup. cat. 102 mq, rendita € 464,81, piano T.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché i titoli edilizi (diversa posizione tramezza fra camera e bagno e diverso posizionamento di apertura di passaggio tra ingresso e disimpegno).

Riferimento n. 2: Appartamento al piano secondo mansardato di fabbricato plurifamiliare.

Consistenza: L'unità posta in vendita è composta da cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Cossato fg. 22, part. 59, sub 3, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. 113 mq, rendita € 418,33, piano 2.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché i titoli edilizi (errata perimetrazione sagoma fabbricato, errata rappresentazione della lunghezza del vano scala).

Riferimento n. 3: Cantina posta al piano seminterrato di fabbricato plurifamiliare.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Cossato fg. 22, part. 59, sub 7, cat. C/2, cl. 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 42,76, piano seminterrato.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Riferimento n. 4: Magazzino/ripostiglio sottoscala posto al piano seminterrato di fabbricato plurifamiliare.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Cossato fg. 22, part. 59, sub 8, cat. C/2, cl. 1, sup. cat. 13 mq, rendita € 30,88, piano seminterrato.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il perito precisa tuttavia che la corrispondenza riguarda la tramezzatura del piano sottoscala però la destinazione "ripostiglio" non è conforme alle norme igienico sanitarie in quanto il locale non possiede un'altezza adeguata; la destinazione corretta dovrebbe essere "locale tecnico".

Riferimento n. 5: Garage posto al piano seminterrato di fabbricato plurifamiliare.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Cossato al fg. 22, part. 59, sub 10, cat. C/6, cl. 2, sup. cat. 21 mq, rendita 79,17 €, piano seminterrato.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I riferimenti da n. 1 a n. 5 sono posti all'interno del medesimo fabbricato, entrostante il mapp. n. 59, fg 22, C.T. Comune di Cossato (ente urbano di 330 mq) coerente con i mapp.li nn. 381, 368, 370 stesso foglio e strada Cascina Mora.

in piena proprietà, per la quota di 3/30

Riferimento n. 6: Terreno adibito a giardino.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.T. del Comune di Cossato fg. 22, part. 385, prato arborato, cl. 2, 140 mq, r.d. € 0,72, r.a. € 0,58.

Confini: Il terreno confina con le part.ile nn. 383, 384, 356, 370, 368 stesso foglio di mappa.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto sul detto terreno è stato edificato un fabbricato abusivo.

in piena proprietà, per la quota di 12/150

Riferimento n. 7: Terreno, adibito, di fatto, a corte di passaggio per l'accesso ai mapp.li censiti al C.T. del Comune di Cossato al fg. 22, n. 59 (mappale ove sorge il fabbricato plurifamigliare all'interno del quale si trovano i riferimenti da 1 a 6), n. 385 (mappale costituente il rif. n. 6) e n. 368 (mappale non oggetto della presente vendita).

Dati Catastali: Il bene è censito al C.T. del Comune di Cossato al fg. 22, part. 370, prato arborato, cl. 2, 360 mq, r.d. € 1,86, r.a. € 1,49.

Confini: il terreno confina con le particelle nn. 59, 368, 385, 356 stesso foglio di mappa e la strada Cascina Mora.

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Il locale centrale termica, posto al piano seminterrato del fabbricato all'interno del quale si trovano i riferimenti da n. 1 a n. 5, è comune tra l'alloggio di cui al rif. n. 1 e quello di cui al rif. n. 2. Sono comuni ai rif. nn. 1, 2, 3, 4, 5 l'androne ed il vano scala tramite i quali si accede ai beni indicati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il perito riferisce quanto segue:

Rif. n. 1.: L'appartamento - che fa parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in due tempi per ampliamento con muratura portante in mattoni, solette in c.a. e laterizio, copertura in orditura di legno e manto in tegole - ha pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno, impianto elettrico vetusto. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono generati da caldaia autonoma a gas posta nel locale C.T. comune al piano seminterrato con elementi in ghisa come radiatori disperdenti. In cucina e nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle nelle pareti perimetrali.

Rif. n. 2: L'appartamento - che fa parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in due tempi per ampliamento con muratura portante in mattoni, solette in c.a. e laterizio, copertura in orditura di legno e manto in tegole - ha pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in ferro con vetro semplice, velux in legno, impianto elettrico vetusto. L'impianto di riscaldamento non è presente mentre l'acqua calda sanitaria è generata da boiler autonoma a gas. Nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle nelle pareti perimetrali.

Rif. n. 3: La cantina - che fa parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in due tempi per ampliamento con muratura portante in mattoni, solette in c.a. e laterizio, copertura in orditura di legno e manto in tegole - ha pavimenti in battuto di cls, infissi in ferro e vetro semplice, serramenti interni in legno e tramezzatura precaria in struttura lignea.

Rif. n. 4: Il ripostiglio - che fa parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in due tempi per ampliamento con muratura portante in mattoni, solette in c.a. e laterizio, copertura in orditura di legno e manto in tegole - ha pavimenti in battuto di cls, infissi in ferro e vetro semplice, serramenti interni in legno.

Rif. n. 5 : L'autorimessa - che fa parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in due tempi per ampliamento con muratura portante in mattoni, solette in c.a. e laterizio, copertura in orditura di legno e manto in tegole - ha pavimenti in battuto di cls, infissi in ferro e vetro semplice, tramezzatura precaria in struttura lignea. Al momento del sopralluogo era occupato da beni di terzi.

Rif. n. 6: Il terreno si trova in parte inerbito ed in parte recintato sul suo perimetro est. Internamente è stata realizzata una recinzione divisoria in paletti in ferro e rete metallica. Sulla parte nord del mappale è stato realizzato un fabbricato ad uso magazzino, abusivo privo di titoli edilizi. Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante in blocchi di cemento. Copertura ad una falda con orditura lignea e manto in lastre di cemento.

Rif. n. 7: Il terreno è in parte inerbito ed in parte inghiaiato.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Come riferito dal perito tutti i beni si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Tutti i riferimenti sono liberi da persone. I rif. nn. 3 e 5 sono occupati da beni mobili di un comproprietario (non esecutato). Sul terreno di cui al rif. n 6 è presente un fabbricato abusivo all'interno del quale si trovano alcuni beni mobili di terzi.

NORMATIVA URBANISTICA

Si richiama integralmente il contenuto delle pagg. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,59 e 60 dell'elaborato pubblicato unitamente al presente avviso.

SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni di cui ai rif. n 6 e 7 hanno la destinazione urbanistica di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cossato in data 10.01.2024 pubblicato unitamente al presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Alle pagg. 60 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

Rif. n. 1: 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.

- Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera prot. 15669 pratica 278 del 22.06.2015 per modifiche interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto riferisce che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per quanto riguarda l'appartamento in oggetto ma precisa che il locale centrale termica posto al piano seminterrato, comune a questa unità e all'alloggio del piano secondo, non è conforme alla licenza di costruzione 48/69 in quanto nella planimetria allegata alla stessa quel vano non esisteva in modo indipendente ma realizzato con apposizione di tramezza. Inoltre quello spazio era destinato a lavanderia e pertanto è da sanarsi con pratica edilizia in sanatoria congiuntamente alle altre UI poste al piano seminterrato.

Rif. n. 2: 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.

- Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.
- Pratica di Condono edilizio n. 420 del 14.03.1991 pratica 507 del 30.04.1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto riferisce che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto la planimetria disegnata è soggetta ad un errore materiale di rappresentazione errata di sagoma perimetrale del fabbricato, in quanto mancano le riseghe esistenti sui piani sottostanti, mentre le disposizioni interne risultano verosimili allo stato di fatto. Si precisa che la superficie condonata risulta essere corretta. Pertanto può ritenersi sufficiente un nuovo deposito per errore materiale di planimetria aggiornata per far risultare conforme il condono medesimo. Il tutto da regolarizzarsi mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato di una planimetria corretta per esatta rappresentazione grafica.

Il medesimo precisa in oltre che il locale centrale termica comune a questa unità e all'alloggio del piano terreno non è conforme alla licenza di costruzione 48/69 in quanto nella planimetria allegata alla stessa quel vano non esisteva in modo indipendente con apposizione di tramezza e quello spazio era destinato a lavanderia, da sanarsi con pratica edilizia in sanatoria congiuntamente alle altre UI poste al piano seminterrato.

Rif. n .3: L'immobile non 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.

- Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: in particolare la planimetria del piano seminterrato autorizzata con Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 prevede una lunghezza minore rispetto al realizzato per questa parte del fabbricato, inoltre la suddivisione in due cantine e in una centrale termica dell'ex lavanderia non è prevista in nessun titolo edilizio. Per la regolarizzazione dell'UI è necessario presentare idonea pratica di sanatoria edilizia con sanzione di almeno euro 1.000,00 oltre spese progettuali, oneri di urbanizzazione e costo costruzione congiuntamente alle altre UI poste al piano seminterrato.

Rif. n. 4: L'immobile non 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.

- Licenza di Costruzione n.48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: in particolare la planimetria del piano seminterrato autorizzata con Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 non prevede in toto lo sbancamento e la realizzazione di questa porzione di fabbricato. Per la regolarizzazione dell'UI è necessario presentare idonea pratica di sanatoria edilizia con

sanzione di almeno euro 1.000,00 oltre spese progettuali ed oneri urbanizzazione e costo costruzione, congiuntamente alle altre UI poste al piano seminterrato.

Rif. n. 5: L'immobile non 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.

- Licenza di Costruzione n.48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: in particolare la planimetria del piano seminterrato autorizzata con Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 prevede una tramezzatura diversa fra lo spazio a garages e a servizi prima divisi e la divisione longitudinale dell'autorimessa per il suo frazionamento urbano, rappresentato correttamente sulla planimetria catastale non è stato però oggetto di pertinente pratica edilizia. Inoltre l'accesso alla stessa avviene da portone posizionato sul lato opposto rispetto a quanto progettato. (Il portone è stato realizzato sul lato nord e non sul lato sud con uno sbancamento differente dell'area cortilizia pertinenziale al fabbricato). L'esperto precisa inoltre che presso l'accesso all'autorimessa, sul mappale 59 lato nord del fabbricato, fra il muro di contenimento dello sbancamento ed addossata al muro perimetrale del fabbricato è stata realizzata una tettoia a copertura dell'accesso carraio medesimo. Per la regolarizzazione dell'UI è necessario presentare idonea pratica di sanatoria edilizia con sanzione di almeno euro 1.000,00 oltre spese progettuali, congiuntamente alle altre UI poste al piano seminterrato.

Rif. n. 6: L'immobile non 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 non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto evidenzia che sul terreno è stato edificato un fabbricato ad uso tettoia/deposito senza nessun titolo edilizio. Non sanabile e da demolirsi. Il costo della demolizione della parte ricadente sul mappale in oggetto si aggira intorno a euro 1.500,00.

Rif. n. 7: L'immobile non 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 non risulta agibile.

- Licenza di Costruzione n. 48 del 1969 per costruzione di una casa di civile abitazione.

L'esperto precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto nella planimetria "sviluppo mappale" allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione 48/1969 sul fondo in oggetto era previsto uno

sbancamento dalla strada comunale al fabbricato per l'accesso al piano seminterrato dell'autorimessa e un accesso pedonale, entrambi non realizzati.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato, all'uopo domiciliato presso la predetta sede di BAI - Biella Aste Immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - € 12.811,05 (euro dodicimilaottocentoundici/05).

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

- Lotto Unico - € 9.608,28 (euro novemilaseicentotto/28).

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

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Portale del Gestore della vendita: www.spazioaste.it

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 16 Dicembre 2024** esclusivamente in via telematica (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita" e "predisposizione ed invio dell'offerta")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 17 Settembre 2024 innanzi al professionista delegato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.

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

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

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

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

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

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

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

2. Per le persone fisiche:

indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa".

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

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

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

3. Per le società o altri enti:

Indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

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

- copia della carta d'identità del legale rappresentate,
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.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 ferialo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

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

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute inefficaci o inammissibili.

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

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

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

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

IT50Z050342230000000050901

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 TRIBUNALE DI BIELLA

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

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

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

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

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12.

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 17 Dicembre 2024.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate e la regolarità delle cauzioni versate, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica, darà inizio alle operazioni di vendita.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att. c.p.c.

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

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

Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.

Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.

La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16.00 del giorno 17 Dicembre 2024 e termine alle ore 16.00 del giorno 19 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.

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

In ogni caso, qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate risulti che non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del compendio, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento ovvero, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

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

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

b) versare sul conto corrente indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

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

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

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

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.
Il Tribunale di Biella, Ufficio esecuzioni immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli art.li 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità legale" sezione "Mutui".

CUSTODIA

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

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

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

ASSISTENZA

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

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità viene eseguita, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, con le seguenti, concorrenti, modalità:

- a) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet "www.tribunale.biella.giustizia.it", "www.astalegale.net" e "www.astegiudiziarie.it" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b) mediante divulgazione tramite "Newspaper Aste" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, dell'annuncio di vendita sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it", "Bakeca.it" e "Subito.it" contemporaneamente ed in modo coordinato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Per quanto non previsto dal presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, il 19 Settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Maffeo