

TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA
- Sezione esecuzioni immobiliari-

G.E. : Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva: n. 9/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' ASINCRONA DI BENE IMMOBILE
- primo esperimento -

Il sottoscritto dott. Massimiliano Cappa Verzone, con studio in Via Dal Pozzo, 14, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 30 settembre 2024

AVVISA

che il giorno **04 febbraio 2025** alle ore **11.30** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla

VENDITA CON GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

in piena proprietà del Sig. FABIO DEMARA nel Comune di BIOGLIO (BI) – Via Grandufficiale Triverio, snc, edificio di civile abitazione composto di 2 vani (cucina e camera) oltre a bagno e ripostiglio esterni posti in piccolo edificio adiacente oltre a locale sottotetto e area esterna pertinenziale. L'edificio consta di unico accesso pedonale in adiacenza alla Strada Vicinale Prè.

Il **LOTTO UNICO** è così identificato:

al catasto fabbricati:

- Fg. 10 – Part. 242 - Sub. 1, Cat A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, rendita 71,01 €, piano S1-T

ed al catasto terreni:

- Fg. 10 – Part. 242 - Qualità ENTE URBANO - Superficie 00.02.49mq

Confini:

LOTTO UNICO

Coerenze mappale 242 Foglio 10 a nord e ad ovest Strada vicinale Prè, a nord e ad est i mappali ni 244 - 245 e 246 a sud altro foglio di mappa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento della redazione del presente avviso tutti gli immobili risultano liberi.

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 geom. Daniele Maggia visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie circa i gli immobili facenti parte del **LOTTO UNICO**:

- la costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- non sussiste corrispondenza catastale;
- si consiglia di presentare nuova planimetria DOCFA al catasto fabbricati al fine di avere corrispondenza fra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile;
- non sono presenti parti comuni nè oneri condominiali;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- l'immobile non risulta agibile;
- è stata rilasciata licenza edilizia 191/1974 del 16.03.1974 per la realizzazione di autorimessa, le opere non risultano eseguite;
- è stata rilasciato permesso di costruire n. 000362 del 23.01.2008 per ristrutturazione e ampliamento, le opere non risultano eseguite.

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dal geom. Daniele Maggia.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati di attestato di certificazione energetica (APE), né di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito agli atti, visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 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 a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- Il prezzo base è stabilito in:

LOTTO UNICO Euro 10.000,00 (diecimila/00);

l'offerta minima, pari al 75% del prezzo base come sopra determinato è

fissata in: **Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00);**

- le **offerte in aumento**, qualora debba procedersi ad indire gara tra gli offerenti, saranno soggette ad aumento minimo pari a:

Euro 250,00 (duecentocinquanta/00);

- **termine per il deposito** delle offerte in busta chiusa esclusivamente **in via telematica** mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” (si veda il paragrafo “ CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA”) ed inviate all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it:

3 febbraio 2025, ore 13,00 (tredici);

- **udienza di apertura** delle buste telematiche per l’eventuale aggiudicazione, in caso di un solo offerente, o per l’apertura della gara in caso di più offerenti, avrà luogo:

3 febbraio 2025, ore 11,00 (undicietrenta)

innanzi al professionista delegato presso il proprio studio in Biella via Dal Pozzo, 14.

- **durata della gara** competitiva telematica in caso di più offerenti:

giorni 2

inizio il giorno 4 febbraio 2025 alle ore 15,00

fine il giorno 6 febbraio 2025 alle ore 15,00

- periodo di **autoestensione**:

10 minuti

- udienza di aggiudicazione all’esito della gara:

il giorno 6 febbraio 2023 alle ore 15,00

**innanzi al professionista delegato presso il proprio studio
in Biella via Dal Pozzo, 14**

In caso di esperimento infruttuoso all’udienza di apertura delle buste si provvederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita a un prezzo ribassato di un 1/4.

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE

DELL’OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L’offerta irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ed inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.giustiziacert.it e presentata **entro le ore 13,00 del giorno 3 febbraio 2025 esclusivamente in via telematica** personalmente

dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o procuratore legale alle seguenti modalità:

Predisposizione ed invio dell'offerta

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.astetelematiche.it.

Il gestore della vendita è individuato dall'ordinanza di vendita in **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**

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 con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI PER 120 GIORNI DAL DEPOSITO**. 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 comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale dell'offerente, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o altro Ente, l'indicazione della ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, della sede sociale, del numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e del codice fiscale;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero e altro dato identificativo 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 (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva);

- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge e se intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta deve essere trasmessa mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto deposito di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario **IBAN IT 43 N 05034 22300 000 000 050 939**, intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2024 TRIBUNALE BIELLA DOTT. CAPPÀ VERZONE MASSIMILIANO”** specificando nella causale del bonifico “versamento cauzione”; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita tramite bonifico bancario all'Iban indicato.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.

Allegare i seguenti documenti:

- Persone fisiche: copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino di codice fiscale, dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità e dello stato civile;
- Società e altri enti: copia della carta d'identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico;
- Documentazione attestante il versamento (copia della contabile);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega alla vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al numero 0586 20141 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica asincrona secondo quanto specificato nel presente avviso. 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 il proprio studio in Biella, via Dal Pozzo, 14.

APERTURA DELLE BUSTE

ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE

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 www.astetelematiche.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 4 febbraio 2025 alle ore 11,30.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sull'ammissibilità 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. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Qualora sia presentata **una sola offerta** pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.)

GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno **4 febbraio 2025** alle ore **15,00** e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno **6 febbraio 2025** alle ore **15,00**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI GARA TELEMATICA

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione.

All'estensione della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **6 febbraio 2025 alle ore 15,00** (salvo differimento in caso di autoestensione della gara) a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Biella, Via Dal Pozzo, 14.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato al Professionista delegato nei termini sopra indicati (si rammenta che il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni). Unitamente al saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato.

Restano 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 esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni (centoventi) a partire dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato direttamente entro il medesimo termine, dedotta la cauzione.

Il professionista delegato una volta conteggiata la presumibile entità di compensi, spese per la delega di vendita e per la custodia, nonché spese da riconoscere in privilegio ex art. 2770 c.c. (qualora il creditore sia diverso dal fondiario), avuto riguardo per l'entità della cauzione ricevuta, **consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte che eccede gli importi descritti**. L'aggiudicatario che non provveda al versamento del prezzo nei tempi e nei modi stabiliti o vi provveda in modo insufficiente sarà considerato decaduto dall'aggiudicazione con contestuale confisca della cauzione precedentemente versata.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, rivolgendosi ai seguenti istituti convenzionati: BANCA DI ROMA; BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA; BANCA SELLA, BANCA POPOLARE DI NOVARA, BANCA SAI, CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., MELIORBANCA S.P.A., MICOS BANCA, SANPAOLO IMI, UNICREDIT BANCA, UNICREDIT BANCA PER LA CASA E DEUTSCHE BANK SPA (la Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito www.tribunale.biella.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato dott. Massimiliano Cappa Verzone, via Dal Pozzo, 14 in Biella – Tel. 015.922910 - Mail massimiliano.cappaverzone@gmail.com, eventuali visite potranno essere concordate direttamente con il custode, così come la richiesta di maggiori informazioni.

PUBBLICITA'

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore procedente, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti internet, ove risulta altresì reperibile la perizia relativa all'immobile e l'ordinanza di vendita:

- www.tribunale.biella.giustizia.it;
- www.astalegale.net;
- www.astegiudiziarie.it
- www.Casa.it
- www.Idealista.it
- www.bakeca.it
- www.subito.it

dell'avviso viene altresì data pubblicità sulle seguenti edizioni cartacee:

- Newspaper Aste;

Biella, 23 ottobre 2024

Il professionista Delegato

dott. Massimiliano Cappa Verzone