

## **TRIBUNALE DI BIELLA**

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Emanuele Migliore

PROCEDURA ESECUTIVA RGE: NR. 45/2019

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' ASINCRONA**

#### **SECONDO ESPERIMENTO**

La sottoscritta avv. Roberta Mania, professionista delegata ex art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 18.02.2021

#### **AVVISA**

Che il giorno **23.01.2025 ore 16:00** presso lo studio della sottoscritta in Biella (BI), Via Losana, 19, si procederà ai sensi degli art. 570 e ss cpc e art. 24 D.M. 32/2015 alla

#### **VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

**(ai sensi dell'art. 570 cpc e dell'art. 24 DM 32/2015)**

Dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNICO**

**Per il diritto di piena proprietà nel comune di Trivero – Valdilana (BI), Frazione Giardino 43/a e precisamente:**

**Bene nr. 1:** l'immobile è un fabbricato in linea posto nel Comune di Trivero – Valdilana, Frazione Giardino 43/A, facente parte di un agglomerato di edifici denominato 'Giardino Botto' e riguarda un vetusto appartamento a uso civile abitazione, con accesso indipendente dal piano campagna e con forma planimetrica pressochè rettangolare, composto da piano cantina, terreno e primo piano, a cui è aggraffata una porzione di terreno pertinenziale, che circonda due lati del fabbricato stesso. Il fabbricato si compone di un piano terreno (primo piano fuori terra), un piano primo (secondo piano fuori terra) e un primo interrato, tra loro collegati mediante scala esterna esclusiva, composto da ingresso su cucina/soggiorno e bagno (realizzato in tempi recenti) al piano terreno (altezza pari a 2,70 metri), due camere e un locale ad uso sgombero (attualmente adibito a camera) al primo piano (con controsoffitto in legno alto 2,70 m), nonché da un locale ad uso cantina posto al primo piano interrato (altezza di 2,50 m). In adiacenza al fabbricato descritto è presente una piccola area verde in buona parte utilizzata come passaggio pedonale ed accesso ai limitrofi edifici, posti in linea.

**Dati catastali:** nr. 1: identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 236, Subalterno 2, Piano T-1-S1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Rendita 115,69 euro, Sup. Cat. 88 mq; nr. 2: identificato al Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 236, Qualità Ente Urbano, Consistenza Ha.0.00.96

**Confini:** il complesso esecutato presenta i seguenti confini: l'immobile appartenente al Foglio 32 del Catasto Fabbricati del Comune di Trivero confina rispettivamente con: Particella 236 sub. 2 a Nord-Est in senso orario, con passaggio pedonale comune, altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla Particella 238 del medesimo Foglio 32 site ad Est, altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla Particella 235 del medesimo Foglio 32 site ad Ovest ed altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alle Particelle 214 del medesimo Foglio 32 poste a Nord Ovest; il bene immobile appartenente al Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Trivero confina rispettivamente con Particella 236 (Ente Urbano) a Nord – Est in senso orario, con passaggio pedonale comune, altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla Particella 238 del medesimo Foglio 32 ad Est, altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla Particella 235 del medesimo Foglio 32 a Sud ed altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui alla Particella 214 del medesimo Foglio 32 a Nord – Ovest.

**Consistenza:** La superficie calpestabile netta, per le parti edificate di cui al Foglio 32 di Catasto Fabbricati, è pari a 77,13 mq, la superficie lorda, per le parti edificate di cui al Foglio 32 di Catasto Fabbricati, è pari a 94,85 mq. La superficie lorda, per i terreni di cui al Foglio 32 di Catasto Terreni è pari a 53,84 mq.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile oggetto di vendita risulta libero da persone, non anche da cose, essendo presente nel medesimo mobilio.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Ai fini dell'art. 173 quater disp.att.cpc, ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti, dalla perizia estimativa redatta dall'Esperto del Dott. Ing. Alberto Leone, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del Professionista Delegato, e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

La costruzione esecutata risulta essere, presumibilmente, antecedente alla data del 01.09.1967. Non sono presenti concessioni, permessi, domande di abitabilità o altre richieste per l'edificazione del fabbricato dalle quali sia stato possibile verificare la conformità del progetto con il fabbricato.

Nessuna Comunicazione di Inizio Lavori asseverata o richiesta di Permesso In Sanatoria artt. 36 e 7 del DPR 38/2001 è stata presentata presso il Comune di Trivero, in funzione della demolizione della parete divisoria posta al piano terreno e per la realizzazione del bagno realizzato allo stesso livello, stante comunque l'assenza di modifiche alla volumetria complessiva dell'edificio, ovvero di interventi che comportino modificazioni della sagoma o dei prospetti degli immobili stessi.

Non si sono riscontrati documenti relativi alla funzione statica ed al relativo certificato di collaudo delle strutture portanti (murature, travi, pilastri, solai, volte in mattoni, balconi ecc) per quanto riguarda tutto il fabbricato.

In riferimento alla Dichiarazione di Agibilità, non è stata trovata alcuna autorizzazione in merito all'edificio.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità impiantistiche ai sensi della L. 46 del 1990, aggiornata dal D.M. 37/2008, relativamente alla sicurezza degli impianti installati nei fabbricati.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

-Particella 236 sub 2: non sussiste la corrispondenza catastale, a fronte degli interventi effettuati al piano terreno per la demolizione della parete divisoria e per la realizzazione del bagno.

-Particella 236 (Ente urbano): la particella è destinata ad area verde in buona parte utilizzata come passaggio ed accesso ai limitrofi edifici della frazione, posti in linea, a cui si aggiunge una recente scala in pietra avente larghezza di circa un metro, sita a ridosso di tutta la parete posta a nord e realizzata probabilmente dalla proprietà dell'edificio identificata al Foglio 32 particella 235, per accedere al proprio fabbricato tramite porta metallica. Ne sussiste la piena corrispondenza catastale, ma il bene esecutato viene valutato come prato, in luogo dello spazio esterno attualmente non recintato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.**

L'immobile, costruito probabilmente nel secolo scorso, ha con struttura portante in mattoni e pietre.

I pavimenti della zona giorno (piano terreno) sono in piastrelle tipo granella di marmo, quelle del bagno in ceramica (pavimento e rivestimento delle pareti interne). Il bagno è costituito da lavabo, water, bidet e angolo box doccia, con annesso impianto idrosanitario che alimenta anche il lavandino della cucina. Al piano primo la pavimentazione è interamente realizzata in listato di legno massiccio. Le porte interne, di tipologia economica, sono in legno, i serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno e vetro semplice, mentre le chiusure esterne sono costituite da persiane in legno, usurate dal tempo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una termocucina a legna per il piano inferiore ed una stufa alimentata a legna per il piano superiore.

L'edificio non ha accesso diretto alla viabilità stradale ed al sistema viario circostante.

Per le difformità edilizie, urbanistiche e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del CTU agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del DPR nr. 380 del 06.06.2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28.02.1985 nr.47 e successive modifiche, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso DPR nr. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120(centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, esternamente ed internamente, si presenta in uno stato fatiscente, sia per conservazione che per mantenimento. I pavimenti della zona giorno presentano evidenti segni di degrado, quella del piano superiore è in buono stato di conservazione, con infiltrazioni d'acqua nella parete posta a sud.

I serramenti esterni hanno, in alcuni casi, i vetri danneggiati e le persiane esterne sono visibilmente deteriorate dal tempo.

Gli impianti tecnologici sono risalenti in buona parte agli anni settanta e dovranno essere oggetto di interventi di adeguamento.

La coibentazione delle murature perimetrali risulta completamente assente.

In generale, il fabbricato è in scadenti condizioni di conservazione e necessita di diversi interventi di manutenzione edilizia straordinaria e di ristrutturazione impiantistica, per renderlo abitabile. Anche le pareti esterne necessitano di interventi manutentivi, anche in considerazione delle infiltrazioni di acqua presenti al piano superiore.

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

## CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) **Il prezzo base è stabilito in:**  
**LOTTO UNICO: € 11.700 (UNDICIMILASETTECENTO);**
  
- 2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:**  
**LOTTO UNICO: € 8.775 (UNDICIMILASETTECENTOSETTANTACINQUE)**
  
- 3) **Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:**  
**LOTTO UNICO: € 1.000,00 (MILLE/00)**

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 (dodici) del 22.01.2025 esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA") e alle cui condizioni generali di utilizzo riportate di seguito al presente avviso di vendita si fa espresso rinvio.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o istanza deve essere redatta esclusivamente in via telematica, mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"**, accessibile mediante 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 di legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale **www.spazioaste.it** e secondo le modalità stabilite dal D.M. nr. 32 del 26.02.2015.

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 79, ultimo comma cpc.

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

- 1) Indicare l'Ufficio Giudiziario presso cui 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 del prezzo, il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- 2) **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti; espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa". Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura –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. Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del codice fiscale; se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 3) **Per le società o enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita. Allegare all'offerta copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni 15 attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente
- 4) Previa indicazione dell'ora, data e numero di CRO del bonifico effettuato, allegare la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, oltre alla somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", senza indicazione del numero della procedura. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario al seguente **IBAN: IT 84 H 05034 22300 000000050545** sul c/c nr. 050545 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2019 Tribunale di Biella-Avv. Roberta Mania.

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

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno quattro giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

## PREDISPOSIZIONE E 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.spazioaste.it**.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica 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 e 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.

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

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

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

Le offerte pervenute in modo non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al numero 848.780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 uno sportello informativo vendite giudiziarie presso il quale è possibile ricevere supporto tecnico ed informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica nonché informazione relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste (alle cui condizioni generali di utilizzo riportate di seguito al presente avviso di vendita si fa espresso rinvio).

### **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.

- 5) Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti: **IBAN: IT 84 H 05034 22300 000000050545** sul c/c nr. 050545 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2019 Tribunale di Biella-Avv. Roberta Mania.

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il bonifico deve essere effettuato almeno almeno quattro 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 della vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale, nel caso in cui l'immobile venisse assegnato ad 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 nella causale **VERSAMENTO CAUZIONE**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in **Biella, Via Losana 19**.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle **ore 16 (sedici) del 23 (VENTITRE) GENNAIO 2025 (DUEMILAVENTICINQUE)**.

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. 631 cpc o dell'art. 164 bis disp att. cpc

E' possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "Gestione Buste", cliccare sul pulsante "Area Negoziale" in corrispondenza della vendita di interesse. E' possibile accedere all'area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "Area Negoziale", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "Conferma".

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il Delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (pari dunque al 75% cd "offerta minima"), il Delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 cpc, 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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **7 (sette) giorni** con inizio il **giorno 23.01.2025 alle ore 17:00** e termine il **giorno 30.01.2025 alle ore 17:00**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di auto estensione 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 e SMS.

### **AGGIUDICAZIONE**

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

Il Professionista delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e sms la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il Professionista Delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata in data **30.01.2025 alle ore 18:00 (diciotto)**.

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a detta udienza

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

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

### **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

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

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

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

**Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese e i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, nr. 11 cpc, 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 nr. 4 e 5 del D Lgs. 385/93, si rende noto che l'aggiudicatario potrà:

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

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

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

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, il *Creditore Fondiario* dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato 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, nr. 5 del D.Lgs. 385/1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà inviare presso lo studio del Professionista Delegato e depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo 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 cpc.

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 cpc, 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 e ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari BANCA DI ROMA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCA POPOLARE DI NOVARA, BANCA SAI, CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA, MELIORBANCA SPA, 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.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione Mutui.

## **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, avv. Roberta Mania, in Biella, Via Losana 19 (tel e fax: 015.3700078 email: roberta\_mania@hotmail.it pec: avv.robortamania@pecimprese.it). L'ufficio è aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00 e ad esso gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni relative all'immobile, nonché per concordare i tempi di un'eventuale visita.

### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A cura del Professionista delegato e a spese del Creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuato 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 sul portale delle vendite pubbliche sui siti [www.tribunaledibiella.giustizia.it](http://www.tribunaledibiella.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

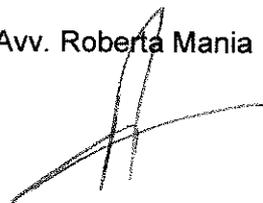
B) mediante divulgazione tramite il Newspaper

c) mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

Biella li 10.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Mania



### **CONDIZIONI GENERALI DI UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA TELEMATICA**

#### **1. PREMESSE E PRINCIPI GENERALI**

-Astalegale.net spa (d'ora in poi solo "Astalegale") è proprietaria di una piattaforma di una informatica per la Gestione delle Gare Telematiche per la vendita di beni immobili oggetto di procedure esecutive, disponibile nello specifico al link <http://immobiliare.astalegale.net> (d'ora in poi solo "portale").

-Astalegale esercita il ruolo di Gestore del sistema ai sensi della legislazione vigente, nonché eroga il supporto tecnico a beneficio dei soggetti interessati a partecipare alle gare telematiche (di seguito soggetti interessati).

-Lo scopo del presente regolamento è definire i termini e le condizioni di partecipazione alle Vendite Telematiche da parte dei Soggetti interessati.

-Ulteriori condizioni in merito all'esecuzione di ciascuna procedura telematica sono disciplinate dalla documentazione, quali i bandi di vendita e dalle apposite sezioni informative disponibili sul portale, oltre che dalla normativa vigente.

## **2. REGISTRAZIONE AL PORTALE E PARTECIPAZIONE ALLE PROCEDURE TELEMATICHE**

-Condizione necessaria per partecipare alle vendite telematiche è la registrazione al portale. A tal fine il soggetto interessato comunica ad Astalegale.net, in modo veritiero e corretto, i propri dati e ogni altra informazione utile per la sua identificazione (dati di registrazione).

-Con la registrazione, il Soggetto interessato sceglie un codice di identificazione (Username) e gli viene assegnata una parola chiave (password), strettamente personali e non cedibili. Il soggetto interessato si impegna, altresì, a non divulgarli a terzi, a custodirli e a proteggerli. Il Soggetto interessato è ritenuto l'unico responsabile in caso di uso improprio da parte di terzi, impegnandosi a comunicare in ogni caso al gestore del sistema il loro eventuale furto o smarrimento.

-La registrazione si intende completata al momento dell'abilitazione da parte del Gestore del Sistema con l'attribuzione di username e password.

-Il soggetto interessato può partecipare alle gare telematiche tramite un personal computer standard, dotato di un comune browser, collegato per l'accesso alla rete internet che sia rispondente ai requisiti minimi di configurazione richiesti dalla Piattaforma e verificabile attraverso la piattaforma stessa. L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete internet restano ad esclusivo carico del Soggetto interessato.

-La partecipazione alle gare telematiche da parte dei soggetti interessati implica, salvo diversi accordi, la presa visione, il download e l'accettazione dei documenti allegati ad ogni singola vendita.

## **3. OBBLIGHI E GARANZIE DI ASTALEGALE E DEL SOGGETTO INTERESSATO.**

-Astalegale e i Soggetti interessati si impegnano ad adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti tecnici per proteggere la sicurezza dei dati e delle informazioni commerciali scambiate durante la gara telematica e ad impedire l'accesso alle stesse a terzi non autorizzati.

-Astalegale si riserva la facoltà di agire giudizialmente nei confronti dei terzi non espressamente autorizzati nonché nei confronti del soggetto interessato qualora dovesse verificarsi la fattispecie di cui al precedente punto.

-Tutti gli allegati e le ulteriori informazioni riportate nella singola vendita telematica all'interno delle apposite sezioni del portale ad essa riservate costituiscono elementi essenziali della vendita dell'immobile successiva all'aggiudicazione della gara telematica.

-I soggetti interessati riconoscono che il gestore del sistema fornisce, in autonomia e indipendenza, esclusivamente un servizio di assistenza e di concessione in uso della piattaforma, ma non prende parte né interviene alle trattative dirette alla conclusione della vendita dell'immobile.

#### **4. OBBLIGHI E GARANZIE DEL SOGGETTO INTERESSATO**

-In relazione alla funzione della piattaforma, il soggetto interessato si obbliga a:

-rispettare i termini e le condizioni indicate nel presente regolamento, negli allegati e nelle note informative riportate nelle schede di ciascun immobile posto in vendita;

-non porre in essere comportamenti o pratiche anticoncorrenziali, lesivi di leggi, di regolamenti e/o diritti di terzi e non diffondere informazioni false, ingannevoli o illecite;

-trattare i dati e le informazioni relativi a ciascuna gara telematica come strettamente confidenziali o riservati;

-utilizzare e configurare il proprio software ed il proprio hardware in modo da garantire la sicurezza informatica alle gare telematiche.

-In relazione all'utilizzo della piattaforma, il soggetto interessato dichiara e garantisce di avere la piena titolarità e disponibilità dei dati, delle informazioni e dei contenuti eventualmente forniti ad Astalegale, a proprie spese, in qualsiasi azione giudiziaria promossa contro quest'ultima, tenendola indenne da qualsiasi condanna per risarcimento dei danni in caso di sentenza definitiva connessa alla violazione delle garanzie sopra assunte.

#### **5. CLAUSOLA DI ESCLUSIONE**

-Astalegale ha il diritto di escludere il soggetto interessato dall'utilizzo della Piattaforma in caso di inadempimento anche a uno solo degli obblighi previsti, ovvero in caso di sottoposizione del Soggetto interessato al Fallimento o altre procedure concorsuali.

#### **6. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITA' E ASSENZA DI GARANZIE**

-Il soggetto interessato, con l'accettazione del presente regolamento, riconosce che il Gestore del Sistema non è in alcun modo responsabile per qualsiasi danno e/o pregiudizio derivante al soggetto interessato dall'utilizzo del portale, ivi inclusi perdita di opportunità commerciali, mancati guadagni, perdita di dati, danno all'immagine, richieste di risarcimento, azioni e/o pretese di terzi.

-Astalegale non assume alcuna responsabilità per perdita di dati, ritardi, malfunzionamento, sospensione e/o interruzione del portale durante lo svolgimento della gara telematica causati da: a) eventi di Forza Maggiore, intendendosi in maniera esemplificativa e non esaustiva, un evento tra i seguenti: interruzione della corrente elettrica o delle linee telefoniche o di collegamento alla rete per fatto di terzi, scioperi, dispute industriali, guerre, ragioni di stato o di autorità civili o militari, embarghi, atti vandalici e terroristici, epidemie, allagamenti, terremoti, incendi ed altri disastri naturali; b) errata utilizzazione del portale da parte del soggetto interessato; c) difetti di funzionamento delle apparecchiature di connessione usate dal soggetto interessato; d) guasti ai sistemi informatici, alla apparecchiature di telecomunicazione e/o agli impianti tecnologici di Astalegale.net per una durata non superiore a trenta giorni.

Il soggetto interessato prende atto e accetta che:

a) Astalegale si riserva il diritto di interrompere e/o sospendere l'utilizzo della piattaforma e/o revocare la registrazione e l'abilitazione in qualsiasi momento, con riferimento al

punto 5.1, previa semplice comunicazione al soggetto interessato senza incorrere in alcuna responsabilità nei suoi confronti;

- b) Astalegale non garantisce l'accesso, la veridicità, la completezza, la conformità alla legge e il rispetto dei diritti dei terzi dei contenuti dei siti web cui potrebbero rimandare eventuali link inseriti nel portale.

## 7. DIRITTI DI PROPRIETA' INDUSTRIALE E INTELLETTUALE

I contenuti e le informazioni offerti al soggetto interessato attraverso il portale sono di proprietà di Astalegale. Tali contenuti e informazioni, nonché la piattaforma di proprietà di Astalegale, sono protetti dal diritto d'autore o da altri diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi i diritti sulle banche dati).

Il soggetto interessato si impegna a non scaricare, riprodurre, trasmettere, vendere o distribuire, in tutto o in parte, a qualunque titolo, il contenuto e le informazioni disponibili o ricevute attraverso il portale, senza l'autorizzazione espressa per iscritto di Astalegale e per fini diversi da quello di consentire l'accesso al portale e il suo utilizzo.

Il soggetto interessato accetta che i dati di registrazione, nonché i dati e le informazioni successivamente forniti, siano inseriti in una banca dati costituita di esclusiva titolarità di Astalegale, la cui gestione tecnica in ordine al loro trattamento è garantita da Astalegale.

## 8.CONFIDENZIALITA' DELLE INFORMAZIONI COMMERCIALI – SICUREZZA INFORMATICA

Dati e Informazioni commerciali relative allo svolgimento di ciascuna vendita telematica sono trattate da Astalegale come strettamente confidenziali e riservati.

Astalegale pone in essere i più adeguati accorgimenti tecnici e procedurali al fine di garantire la sicurezza informatica durante lo svolgimento delle gare telematiche.

## 9.COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione relativa al presente regolamento dovrà essere inviata:

- a) Quanto al soggetto interessato, per email, all'indirizzo da questi comunicato con la registrazione;
- b) Quanto ad Astalegale, all'indirizzo email [perugia@astalegale.net](mailto:perugia@astalegale.net) o via fax al numero indicato sul portale.

## 10.REQUISITI TECNICI MINIMI

Il soggetto interessato dovrà attenersi ai requisiti minimi in termini di hardware, software e connettività, riportata al seguente indirizzo internet: <http://immobiliare.astalegale.net/Public/RequisitiTecnici.aspx> ovvero comunicati all'interno della documentazione di gara e relativamente alla singola vendita telematica.

## 11. CLAUSOLA GENERALE

Il Giudice si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito e del bollo di euro 16 dovuto su ogni domanda di partecipazione).

**Il Giudice si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.**