

**AVV.FABIO GIANNOTTA**  
**Via Vercelli n.8 – 13900 Biella**  
**Tel.015.0992395 fax 015.3809970**  
**fabio giannotta@studiogiannotta.it**

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

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

**Procedura Esecutiva n. 21/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**  
**QUARTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Fabio Giannotta, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 09.11.2023

**AVVISA**

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

**VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

**per il diritto di piena proprietà**

**nel Comune di Tollegno (BI), precisamente:**

in regione Bidei, terreno con duplice destinazione: la parte con destinazione residenziale (mq 785) risulta avere una giacitura in leggero declivio, una conformazione geometrica irregolare; la parte residua (mq 992) avente destinazione agricola risulta avere una giacitura caratterizzata da un maggior declivio, è posta in aderenza sul lato ovest alla precedente e presenta una configurazione più regolare con forma di quadrilatero rettangolare

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Tollegno (BI) al Foglio 8 Mappale 681 di mq 1.777, Bosco Ceduo redd. dom. € 1,84, redd. agrario € 0,83.

Confini: in senso orario da nord: mapp. 679, 680, 682, 763, 683, 656, 654 del Fg. 8 C.T.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno risulta risulta libero.

**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, dalla perizia estimativa redatta in data 08.09.2023 dal Perito Geom. Mauro Buscaglione, come di seguito pubblicata e consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), risultano le seguenti notizie e si evidenzia l'esistenza di

### **convenzione edilizia e/o modifiche**

1. atto portante convenzione edilizia a rogito Notaio M. Ghirlanda del 14.12.2004 rep. 121.303/17.196;
2. atto portante modifica di convenzione edilizia autenticato nelle firme dal Notaio M. Ghirlanda in data 18.5.2009 rep. 140.023/23.206;
3. atto portante modifica di convenzione edilizia autenticato nelle firma dal Notaio M. Ghirlanda in data 21.5.2016 rep. 161.488/30.106.

La convenzione originaria e le successive modifiche sono da ritenersi ormai scadute e prive di efficacia. Stante l'odierna situazione per poter edificare occorrerà presentare una nuova convenzione edilizia.

### **Servitù**

1. atto portante costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio e di tubazioni nel sottosuolo a rogito Notaio M. Ghirlanda del 21.12.2007 rep. 135.023/21649;
2. atto portante costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio e di tubazioni nel sottosuolo a rogito Notaio M. Ghirlanda del 25.3.2008 rep. 135.944 e del 7.4.2008 rep. 136.117/22039;
3. atto portante costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio e di tubazioni nel sottosuolo a rogito Notaio M. Ghirlanda del 16.3.2009 rep. 139.538/23.065.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa redatta in data 08.09.2023 dal Perito Geom. Mauro Buscaglione dalla pagina 7 alla pagina 14.

**Si precisa che dal prezzo di vendita è stato già decurtato il costo delle spese tecniche e notarili inerenti alla rappresentazione della nuova convenzione indicate dall'esperto in € 3.000,00.**

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.

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

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

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

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.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti 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 del prezzo.

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Alla data del 12/07/2023 il Comune di Tollegno è dotato di P.R.G.C., vigente approvato in data 15/05/2006 con D.G.R. n. 26–2843 con successive modifiche mediante varianti parziali e/o strutturali.

Sulla base di detti strumenti, quindi, il terreno oggetto di procedura, ovvero, il Mappale 681 del Foglio 8 del Catasto Terreni, risulta classificato come segue:

- parte "Aree edificate – edificabili: – aree di nuova edificazione (C1), ricompresa in comparto minimo di attuazione, il tutto attuabile mediante piano esecutivo convenzionato d'iniziativa privata nel rispetto di quanto previsto all'art. 57 delle N.T.A., del relativo Allegato "3" nonché delle eventuali norme specifiche di attuazione che saranno definite nella futura nuova convenzione.

A tutt'oggi sulla base dell'attuale classificazione e appartenenza al comparto minimo di attuazione n.ro 23" si riportano solo a titolo indicativo i principali parametri desumibili dalle N.T.A. (art. 57 e Allegato 3) e precisamente:

Volumetria max di nuova edificazione prevista per il comparto n.ro 23 = 3.000 m<sup>3</sup> (*trattasi della volumetria originaria da cui andrà dedotta quella degli unici due lotti già edificati*);

It max = da 0,60 a 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Rc max = 40%;

Dc min = m 6,00;

D min = 10,00 m o nulla in caso di costruzioni in aderenza nell'ambito del comparto;

H max = 7,50 m.

Il tutto, ovviamente, fermo restando lo stato attuale di avvenuta scadenza di validità della convenzione edilizia, a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, che disciplinava l'attuazione del P.E.C.; in dipendenza di tale situazione, per poter procedere, occorrerà concordare e predisporre d'intesa con il Comune di Tollegno e gli altri proprietari/proponenti una nuova convenzione, il tutto in conformità a quanto indicato in perizia al punto "*Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche*" nel paragrafo "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" della perizia a cui si rimanda integralmente;

- parte "Zone agricole: – aree boscate – (E4)", nel rispetto di quanto previsto all'art. 70 delle N.T.A.

Con riferimento generale al suddetto mappale 681 del Foglio 8 del C.T. di Tollegno si riportano, infine, i seguenti ulteriori riscontri (inerenti vincoli, prescrizioni, etc.):

1 sotto l'aspetto dei vincoli geologici e della relativa idoneità all'utilizzazione urbanistica, risulta soggetto:

- in parte alla classe "II" (pericolosità geomorfologica moderata) di cui all'art. 40 delle N.T.A.;
- in parte alla classe "IIIA" (pericolosità geomorfologica moderata) di cui all'art. 41 delle N.T.A.;

2 sotto l'aspetto del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.ro 45/1989 non risulta soggetto;

3 sotto l'aspetto del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e alla L.R. n. 32/2008, risulta soggetto in quanto ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 36 delle N.T.A. per distanza inferiore a m. 150,00 dal Rio Stono;

4 non ricade in territorio percorso dal fuoco e non è pertanto soggetto ai relativi vincoli previsti dalla normativa vigente in materia;

5 non risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1) Il prezzo base è stabilito in:

**Lotto UNICO Euro 18.984,38 (euro diciottomilanovecentoottantaquattro/38)**

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

**Lotto UNICO Euro 14.238,29 (euro quattordicimiladuecentotrentotto/29)**

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non

potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (euro mille/00)**.

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del 14 (quattordici) gennaio 2025 (duemilaventicinque) esclusivamente in via telematica** (si veda il paragrafo “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA”).

Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15,00 (quindici/00) del 15 (quindici) gennaio 2025 (duemilaventicinque)** innanzi al Professionista Delegato in Biella, via Vercelli 8.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in via telematica** mediante il **modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica 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 26.02.2015 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dagli offerenti.**

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

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

**2. Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di 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 agli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente.

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

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità, salva la facoltà di depositarla dopo l'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 D.M. 227/2015);
- se il soggetto richiedente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarla all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo.

**3. Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

all'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

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

**4.** previa indicazione dell'ora, data e n. 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 specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", senza indicazione del numero della procedura;
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente

come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

**IT 52 O 05034 22300 000000050849**

intestato a **Esecuzione Immobiliare 21/2023 Tribunale Biella**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, è consigliabile che il bonifico sia effettuato almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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

#### **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>).

#### **PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile dalla scheda del lotto in vendita tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ai sensi del D.M. n.32/2015 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti

allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 5 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del D.M. n.32/2015). 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.

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.

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

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno 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 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 :

**IT 52 O 05034 22300 000000050849**

**intestato a Esecuzione Immobiliare 21/2023 Tribunale Biella**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile che il bonifico sia effettuato 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, 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 Vercelli n.8.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) 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 del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://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 alle ore **15,00 (quindici/00) del giorno 15 (quindici) gennaio 2025 (duemilaventicinque)**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.

E' possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "*Gestione buste*", cliccare sul pulsante "*Area negoziale*" in corrispondenza della vendita d'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 dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona secondo il seguente ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, il minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo offerto; a parità del termine indicato per il versamento del saldo del prezzo offerto, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **48 ore** con inizio il giorno **15 (quindici) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16,00** e termine il giorno **17 (diciassette) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16,00**, 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 dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

### **AGGIUDICAZIONE**

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

Il 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 **17 (diciassette) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 17,00 (diciassette/00).**

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza.

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

Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa e il termine si intenderà pari a 120 giorni.

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

### **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

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

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

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di

trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

**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 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'I.V.A. 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 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore precedente non abbia un credito fondiario, dovrà 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 del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

Il Tribunale di Biella, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

**FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

**CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Fabio Giannotta, con studio in Biella alla Via Vercelli n.8 (tel. 015.0992395 fax. 015.3809970 e-mail: [fabiogianotta@studiogiannotta.it](mailto:fabiogianotta@studiogiannotta.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

**ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 ovvero all'indirizzo di posta di Aste Giudiziarie Inlinea spa – Servizio Aste telematiche, via delle Grazie 5, Livorno 57125, o ai numeri indicati sul Portale del Gestore della vendita.

**PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
  - a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
  - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;
  - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste

Giudiziarie InLinea spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Biella, lì 17 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Giannotta