

**AVV. GIACOMO UBERTALLI**  
Via Lamarmora 21 – 13900 BIELLA  
Tel. 015 8556611 – Fax 015 8556666  
giacomo.ubertalli@bcplex.it  
avvgiacomoubertalli@pec.it

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

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

**Procedura Esecutiva n. 40/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA  
SECONDO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Giacomo Ubertalli, professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, con studio in Biella, Via Lamarmora n. 21,

**AVVISA**

che il giorno **martedì 28 gennaio 2025, alle ore 15:00**, a cura dell'Avv. Giacomo Ubertalli, presso il suo studio in Biella, Via Lamarmora n. 21, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e 24 D.M. 32/2015, alla

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

del seguente:

**LOTTO UNICO**

**per il diritto di piena proprietà nel Comune di Portula (BI) e precisamente:**

in Frazione Solivo n. 18:

a) fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, così composto: al piano terreno, ingresso/vano scala, bagno e cucina/soggiorno; al piano primo camera, disimpegno, camera e due balconi; al piano secondo sottotetto al rustico. Il fabbricato si trova in un piccolo nucleo abitato e fa parte di una schiera di fabbricati di vecchia costruzione. Essendo a fine schiera è libero su tre lati.

b) due piccoli terreni, di cui uno adiacente e l'altro (in parte asfaltato) prospiciente al fabbricato di civile abitazione di cui al punto precedente.

Dette consistenze immobiliari sono censite al Catasto del Comune di Portula come segue:

a) Catasto Fabbricati, **foglio 14, particella 552**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 122 mq, rendita catastale € 103,29, piani T-1-2;

b) Catasto Terreni, **foglio 14, p.lla 678**, qualità prato arborato, classe 3, superficie 75 mq, r.d. € 0,10, r.a. € 0,14 e **foglio 14, p.lla 550**, qualità seminativo, classe 2, superficie 40 mq, r.d. € 0,14, r.a. € 0,10.

**Corrispondenza catastale:** come evidenziato a pag. 11 della Perizia di stima a firma dell'Arch. Andrea Zorio, visionabile *on line* e presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv.

Giacomo Ubertalli, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Confini** il fabbricato di civile abitazione oggetto di vendita è entrostante l'area meglio descritta al foglio 14 del C.T. del Comune di Portula, p.lla 552, i cui confini da nord sono le particelle 678 e 553 dello stesso foglio di mappa, strada comunale, p.lla 475 dello stesso foglio di mappa.

Quanto al terreno censito al C.T. del Comune di Portula, fg. 14, p.lla 678, i confini da nord sono le particelle 475, 555 e 552 dello stesso foglio di mappa.

Quanto al terreno censito al C.T. del Comune di Portula, fg. 14, p.lla 550, i confini da nord sono le particelle 551, 569, 549 e 823 dello stesso foglio di mappa.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili oggetto di vendita sono liberi da persone.

### **PARTI COMUNI**

Come evidenziato a pag. 12 della perizia di stima, non vi sono parti in comune con altri immobili o proprietà altrui.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Non esistenti.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come precisato alle pag. 20 della Perizia di stima, il vigente Piano Regolatore del Comune di Portula inserisce il fabbricato in Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.). Per maggiori dettagli, anche in relazione alle possibili destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi, si richiama quanto esposto nella Perizia di Stima, pag. 20 e ss.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (Perizia di stima, pagg. 20 e ss.) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

La costruzione è anteriore al 01/09/1967.

L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985 essendo stato presumibilmente edificato nella metà dell'Ottocento. Non è stato reperito alcun titolo edilizio presso l'archivio comunale di Portula.

Da sopralluogo e dalla planimetria catastale, si evince che l'immobile non ha subito interventi edilizi di trasformazione sia sull'involucro esterno che nella distribuzione interna.

Come precisato dall'Arch. Zorio nella perizia integrativa del 18.12.2023 (a cui si fa espresso richiamo) l'immobile non risulta agibile per via delle sue condizioni oggettive, quali serramenti divelti con vetri mancanti, scale di accesso dal piano inferiore a quelli superiori fatiscenti e

impraticabili, con gradini mancanti o instabili (non si tratta, quindi, di ragioni di natura amministrativa).

La condizione di igiene dei locali è attualmente oggi precaria ed è inoltre assente un impianto di riscaldamento idoneo a mantenere una temperatura interna compresa tra i 18 °C ed i 20 °C.

Quanto agli impianti ed alla loro conformità, dalla Perizia di stima risulta che:

- non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto termico;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idraulico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla Relazione di stima, pubblicata *on line* e visionabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Giacomo Ubertalli.

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

Quanto sopra anche in caso di sussistenza di difformità e/o abusi edilizi.

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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

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

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.

#### CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come precisato alle pag. 12 della Perizia di stima, il Perito ha rilevato le seguenti caratteristiche.

##### Con specifico riguardo al fabbricato di civile abitazione:

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, circa metà dell'Ottocento, posto a fine schiera in una frazione del Comune di Portula, distante circa 2 km dal centro abitato. La frazione in cui è ubicato il fabbricato, è individuata sul P.R.G.C. di Portula, come N-A.F (nucleo antica formazione) e regolamentata dall'art.36 delle norme tecniche di attuazione.

Il fabbricato è stato costruito in struttura portante di muratura mista e solai in legno. Il tetto, a doppia falda, è in struttura lignea con manto di copertura in laterizio. Quest'ultimo sembrerebbe in buono stato. I serramenti storni sono in legno vetro singolo dotati di persiane a due battenti. Lo stato conservativo è pessimo in quanto l'immobile versa in stato di abbandono da molti anni.

Esiste un impianto elettrico, anch'esso ormai fatiscente. E' inesistente l'impianto di riscaldamento. E' presente un camino a legna. C'è la predisposizione per l'allaccio alla rete gas. I pavimenti sono in parte in gres ed in parte legno (rivestito in alcune parti con del linoleum). La scala di accesso ai piani è in legno e necessita di manutenzione.

##### Tutto il fabbricato necessita di una ristrutturazione di tipo pesante.

Il sottotetto, rustico, grazie alle altezze di imposta e colmo, ha un grande potenziale nella previsione di una ristrutturazione importante.

\*\*\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

**1) Il prezzo base è stabilito in:**

**- Lotto Unico – Euro 16.629,00 (euro sedicimilaseicentoventinove/00).**

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

**- Lotto Unico – Euro 12.471,75 (euro dodicimilaquattrocentosettantuno/75).**

**3) Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, l'aumento non potrà essere minore di € 500,00 (cinquecento/00);**

Portale delle vendite: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno lunedì 27 gennaio 2025, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo “SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE”).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.00 del giorno martedì 28 gennaio 2025 innanzi al professionista delegato in Biella

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta (o l'istanza di assegnazione) deve essere redatta esclusivamente mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale “[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)”, portale autorizzato dal Ministero di Giustizia per la gestione delle gare telematiche (tutte le indicazioni per poter partecipare alle vendite telematiche sono reperibili nell'apposito “Manuale Utente” presente all'interno del portale stesso), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o di altro ente) all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32/2015 del 26.02.2015, ed inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

- 1) indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto ed il termine per il 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 speciale – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
  - se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
  - se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 3) **Per le società o altri enti**, indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

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

- copia della carta d'identità del legale rappresentate,
  - copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
- 4) indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:
- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% (dieci per cento) 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 della cauzione (ed in seguito del saldo prezzo) dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

**IT52U050342230000000050893** acceso presso Banco BPM S.p.A., filiale di Biella, intestato a **Esecuzione Immobiliare 40/2023 Tribunale di Biella.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari.

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

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

### **PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE**

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16, 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 ([www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it), Sezione Servizi – Pagamento di bolli digitali) mediante il sistema di pagamento “pagoPA”.

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

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 ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti: IBAN: **IT52U0503422300000000050893** acceso presso Banco BPM S.p.A., filiale di Biella, intestato a **Esecuzione Immobiliare 40/2023 Tribunale di Biella.**

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

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro il termine di presentazione delle offerte (**lunedì 27 gennaio 2025, ore 13.00**) 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 degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta

### **ESAME DELLE OFFERTE DI 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 in Biella.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 martedì 28 gennaio 2025, alle ore 15.00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet **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. 164 bis disp. att. c.p.c.

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "Gestione buste", cliccare sul pulsante "Area negoziale" in corrispondenza della vendita d'interesse. È possibile accedere all'Area negoziale solo

dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "Area Negoziale", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "Conferma".

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta 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 tra gli offerenti sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **48 ore con inizio alle ore 16.00 del giorno martedì 28 gennaio 2025 e termine alle ore 16.00 del giovedì 30 gennaio 2025**, 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 del giorno.

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 in via provvisoria e salvo conguaglio

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

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

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 – versione aggiornata al maggio 2023.

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

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, il Creditore Fondiario dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per

l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. **Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.**

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

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

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

#### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Giacomo Ubertalli, in Biella, 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.

Per informazioni e visite dell'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015/8556611, o inviare richiesta scritta via fax al numero: 015/8556666, oppure via e-mail all'indirizzo [giacomo.ubertalli@bcplex.it](mailto:giacomo.ubertalli@bcplex.it).

#### **PUBBLICITÀ**

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, con omissione del nominativo della parte debitrice esecutata, viene effettuata:

- 1) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
- 2) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nelle seguenti forme:
  - a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
  - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

Per quanto non previsto dal presente avviso di vendita trova applicazione la disciplina del Decreto Ministeriale n. 32/2015.

Biella, li 1 novembre 2024.

Il Professionista Delegato  
**Avv. Giacomo Ubertalli**  
(firmato digitalmente)