

**TRIBUNALE DI BIELLA****Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva n. 14/2024 R.G.E.****Custode: Dott. Marco Balbo**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI****PRIMO ESPERIMENTO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Marco Balbo, Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 23 settembre 2024,

**AVVISA**

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

**VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

**Lotto Unico****nel Comune di OCCHIEPPO SUPERIORE (BI)****Bene n. 1:**

Porzione di negozio di tipo C/1 (rif. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entrostante l'area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121 (ente urbano di mq. 770). Il bene oggetto di stima (sub 2, porzione vs. nord) è così costituito:

- AL PIANO TERRENO: locale commerciale con piccolo bagno e scala verso il piano inferiore;
- AL PIANO INTERRATO: locale (uso magazzino) con scala di collegamento al piano superiore.

**Bene n. 2:**

Porzione di negozio di tipo C/1 (rif. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime

condominiale denominato "Il Noce" entrostante l'area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121 (ente urbano di mq. 770). Il bene oggetto di stima (sub 3, porzione vs. sud) è così costituito:

- AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale;
- AL PIANO INTERRATO: locale (uso magazzino) con due locali più piccoli attualmente utilizzati come piccolo deposito e ufficio.

**\*NOTA:** I due immobili, identificati come subalterni 2 e 3, risultano di fatto unificati. Storicamente e allo stato attuale, i locali di entrambi i piani sono connessi tra loro senza soluzione di continuità, formando un unico ambiente funzionale e organico.

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Occhieppo Superiore (BI) come segue:

- Foglio 7, mapp. 121 subalterno 2 (già Foglio 520 mapp. 21 subalterno 2), via Martiri della Libertà n. 30, interno 3, piani S1-T, cat. C/1, cl. 3, mq. 58, superficie catastale mq. 80, R.C. Euro 1.581,60;
- Foglio 7, mapp. 121 subalterno 3 (già Foglio 520 mapp. 21 subalterno 3), via Martiri della Libertà n. 30, interno 4, piani S1-T, cat. C/1, cl. 3, mq. 74, superficie catastale mq. 100, R.C. Euro 2.017,90.

Confini Bene n. 1:

NEGOZIO AL P.T.: a nord verso subalterno 1 di proprietà di altra Ditta; a ovest verso la pubblica strada via Martiri della Libertà attraverso portici di proprietà aperti al pubblico transito; a est verso vano scala e citata proprietà altra Ditta; a sud verso i locali di cui al sub 3 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà).

NEGOZIO AL S.1 (USO DEPOSITO): a nord verso sub 1 di proprietà altra Ditta; a ovest verso cavedio e successivamente terrapieno sottostante la pubblica strada via Martiri della Libertà; a est verso vano scala; a sud verso i locali di cui al sub 3 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà).

Confini Bene n. 2:

NEGOZIO AL P.T.: a nord verso i locali di cui al sub 2 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà); a ovest verso la pubblica strada via Martiri della Libertà attraverso portici di proprietà aperti al pubblico transito; a est verso vano scala e proprietà altra Ditta, a sud verso area esterna di diversa proprietà.

NEGOZIO Al S.1 (USO DEPOSITO): a nord verso i locali di cui al sub 2 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà); a ovest verso cavedio e successivamente terrapieno sottostante la pubblica strada via Martiri della Libertà; a est verso vano scala e locale autoclave; a sud verso terrapieno.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Arch. Matteo Grotto in data 12 agosto 2024), come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del Dott. Marco Balbo in Biella (BI) e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

#### **“Corrispondenza catastale:**

*Non sussiste piena corrispondenza catastale.*

*La configurazione catastale attuale descrive due unità immobiliari distinte, separate da setti in muratura dotate di servizi autonomi. Tuttavia, allo stato attuale, i due subalterni risultano di fatto unificati, formando un unico ambiente commerciale al piano terreno e un unico magazzino/deposito al piano seminterrato, collegati da una scala interna che parte dal negozio soprastante. L'accesso al piano seminterrato è possibile anche attraverso il vano scala comune e un portone carraio, sebbene quest'ultimo non venga utilizzato a tale scopo, né il locale abbia una destinazione d'uso compatibile con tale accesso. Si rileva, inoltre, che catastalmente il locale condominiale denominato "autoclave" risulta accorpato al subalterno due; tuttavia, sia la variante del P.D.C. n. 4/88 che la successiva Comunicazione Lavori n. 155/1 del 04.02.1999 rappresentano tale locale come separato dal compendio e, di fatto, da sempre attribuito al condominio. Al piano primo (sub. 3) non sono presenti i bagni segnalati sia in progetto che catastalmente.*

#### **PARTI COMUNI:**

*Da pagina 7 della perizia “PARTI COMUNI”:*

*Come predetto, il fabbricato è Condominiale. Di fatto seppur esista un vano scala comune interno al fabbricato i locali oggetto di stima sono di fatto logisticamente indipendenti, grazie alla scala interna formalmente ubicata in corrispondenza del subalterno 2 ma che collega pienamente i locali oggetto di pignoramento. L'impianto termico è centralizzato con contabilizzatori.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA:**

*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 (conformità edilizia). La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Formalmente l'immobile risulta solo parzialmente agibile essendo stata reperita l'agibilità solo per la porzione centrale dell'immobile.*

*È stato eseguito accesso agli atti amministrativi conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Occhieppo Superiore ove risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi interessanti l'edificio nella sua interezza:*

- A. Concessione Edilizia n. 23 del 02/08/1983, per costruzione di fabbricato per civile abitazione con sottostanti negozi;*
- B. Concessione Edilizia n. 4 del 13.01.1988 in variante alla precedente (costruzione rampa al S1 e modifiche negozio);*
- C. Certificato di agibilità parziale\*, (ref. "usabilità") per il solo negozio centrale al fabbricato e accessori datata 08.05.1991;*
- D. Concessione Edilizia n. 8 del 27.02.1991 per adeguamenti ingresso del negozio laterale.*

*Con riferimento specifico ai due immobili commerciali oggetto di stima è stata reperita la seguente documentazione:*

- E. Comunicazione di Inizio Attività n. 155/1 del 24.02.1999 per realizzazione di opere interne.*

*Come già evidenziato, non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. È importante sottolineare che l'ultima Comunicazione del 1999 (non un'autorizzazione) sia l'unico documento a rappresentare graficamente il negozio nella sua attuale configurazione unitaria, risultante dalla fusione di fatto dei subalterni 2 e 3. Tuttavia, tale configurazione non trova riscontro in documentazione precedente e non è menzionata né nelle tavole progettuali né nella relazione tecnica, che si concentra esclusivamente sulla realizzazione dei due piccoli locali al piano seminterrato, sub. 3. Di conseguenza, appare evidente che le opere eseguite per unificare i due immobili non abbiano mai ottenuto un titolo abilitativo valido e, pertanto, devono essere considerate non conformi rispetto allo stato legittimamente autorizzato.*

*L'irregolarità non è grave, può essere oggetto di sanatoria per la regolarizzazione e non inficia la possibilità di vendita dell'immobile.*

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

*Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico*

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE:**

*Come predetto l'immobile in oggetto, attualmente sede di una attività commerciale operativa da diversi decenni, presenta una configurazione non conforme allo stato lecito. In particolare l'immobile risulta unificato in un'unica unità con porzione commerciale per il pubblico al piano terreno, dotato di vetrine e porticato e presenta inoltre una continuità funzionale con il piano seminterrato (commerciale ad uso deposito), nonostante la suddivisione catastale identifichi il bene con due subalterni distinti e mostri partizioni oggi non più esistenti. Si rileva, inoltre, che catastalmente il locale condominiale denominato "autoclave" risulta accorpato al subalterno due; tuttavia, sia la variante del P.D.C. n. 4/88 che la successiva Comunicazione Lavori n. 155/1 del 04.02.1999 rappresentano tale locale come separato dal compendio e, di fatto, da sempre attribuito al condominio. Al piano primo (sub. 3) non sono infine presenti i bagni segnalati sia in progetto che catastalmente.*

*Sebbene queste discrepanze non ostacolino la vendita del lotto, sarà necessario regolarizzare la situazione per riallinearsi alla configurazione reale dell'immobile”.*

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

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

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

Le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile

presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed 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 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- **Lotto UNICO – Euro 90.000,00 (novantamila/00)**

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

- **Lotto UNICO – Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**

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

- **Lotto UNICO – Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Portale delle vendite: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e gestore della vendita la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 17 febbraio 2025** esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo “MODALITÀ’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA”).

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 18 febbraio 2025 alle ore 09,00 innanzi al Professionista delegato in Biella.**

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, 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 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, 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 dal notaio- 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 rappresentante,
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-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 % 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: "ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 TRIBUNALE DI BIELLA - DOTT. MARCO BALBO" Iban IT33F050342230000000050931- Banco BPM S.p.a., il cui accredito sul conto della procedura deve avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente

l'udienza di vendita telematica.

Il bonifico dovrà avere come causale: “versamento cauzione”.

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 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 € 16,00, 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).

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

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

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “IN OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviata 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.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione

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

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

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

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

Le comunicazioni per 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: “ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 TRIBUNALE DI BIELLA - DOTT. MARCO BALBO” Iban IT33F050342230000000050931- Banco BPM S.p.a., il cui accredito sul conto della procedura deve avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il bonifico dovrà avere come causale: “versamento cauzione”.

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

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

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, 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 sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta.

### **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 in Biella .

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, 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 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 09,00 del giorno 18 febbraio 2025**.

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. 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 09,30 del giorno 18 febbraio 2025 e termine alle ore 09,30 del giorno 20 febbraio 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 che viene fissata per il 20 febbraio 2025 alle ore 10.00 (salvo differimento in caso di autoestensione della gara). 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 dev'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 a quanto previsto nelle linee guida art. 49 – versione aggiornata al mese di 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) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Dott. Marco Balbo, (tel. 347 8289932 – indirizzo e-mail: [m.balbo@studiocom2b.it](mailto:m.balbo@studiocom2b.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare, previo appuntamento, gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si rammenta ai potenziali offerenti il nuovo disposto dell'art. 560 cpc che testualmente recita: “[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma

dell'articolo 593. [II]. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. [III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. [IV]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. [V]. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. [VI]. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del

*presente comma. [VII]. Al debitore e' fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non e' autorizzato dal giudice dell'esecuzione. [VIII]. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato e' abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586".*

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

#### **PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE**

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 12:00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica.

#### **PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

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 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), [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, Idealista.it,  
Subito.it, Bakeca.it.

Biella, 18 novembre 2024

Il Professionista delegato

**Dott. Marco Balbo**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Balbo', written in a cursive style.