

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva n. 65/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' ASINCRONA DI BENE IMMOBILE

QUINTO ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Raffaella de Candia, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Biella, con ordinanza di delega in data 24 aprile 2023, con studio in Biella alla Via Aldo Moro n. 8,

AVVISA

che il giorno **18 marzo 2025 alle ore 14,10 (quattordici virgola dieci)**, si procederà, ai sensi degli artt. 5706 ss. gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

in piena proprietà nel Comune di Miagliano:

fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, avente accesso da Via A.Volta n. 1, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni al Foglio 3 mappale 192 posto ai confini con i mappali nn. 187, 193, 457 dello stesso foglio di mappa e Via A. Volta, e precisamente:
-al piano terreno: cucina, tinello, centrale termica, bagno, disimpegno, portico e ripostiglio esterno;

al piano primo: soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone;

al piano secondo: vano mansardato, ripostiglio, wc e balcone.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Miagliano (BI) come segue:

Foglio 3

particella 192, Via Alessandro Volta n. 1 piani T-1-2, categoria A/3, classe U, vani 8, R.C. € 404,90.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano LIBERI da persone.

LOTTO DUE

in piena proprietà nel Comune di Miagliano:

appezzamento di terreno posto ai confini con i mappali nn. 235 e 233 del foglio 4 e il mappale 34 del foglio 23 comune di Sagliano Micca e Via Enrico Toti.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Miagliano (BI) come segue:

Foglio 4

particella 234, bosco ceduo di classe 1, are 10,24, R.D.€ 1,06, R.D.€ 0,48.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano LIBERI da persone.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito Ing. Angelo Aprà in data 22.02.2023, visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

LOTTO UNO - il fabbricato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione pratica

prot. 1759 del 29.08.1984 e autorizzazione pratica prot. 622 del 22.03.1988 al n. 478 del registro pubblico delle domande edilizie; successivamente non sono stati individuati provvedimenti autorizzativi di interventi edilizi.

LOTTO DUE - il terreno in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. Del Comune di Miagliano Zone agricole: aree boscate (E4 – art. 62); ricade inoltre nella delimitazione delle aree soggette al vincolo idrogeologico.

Agli atti della procedura risulta che gli immobili non siano dotati dell'attestato di certificazione energetica.

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. 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 e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

PREZZO

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto uno - € 13.693,00 (tredicimilaseicentonovantatre/00).

Lotto due - € 162,00 (centosessantadue/00).

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

Lotto uno - € 10.270,00 (diecimiladuecentosettanta/00).

Lotto due - € 122,00 (centoventidue/00).

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

Lotto uno - € 1.000,00 (mille/00).

Lotto due - € 100,00 (cento/00).

MODALITA' PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 17 marzo 2025** esclusivamente in via telematica.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerta irrevocabile di acquisto **deve essere formulata 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

www.spazioaste.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).

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 dal Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" fare riferimento all'apposito "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>

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

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

Le offerte presentate sono irrevocabili per 120 giorni dal deposito. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Per ricevere assistenza fare riferimento ai paragrafi "Assistenza" e "Punto Informativo in Tribunale" di cui *infra*.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificati dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nel caso di persona fisica lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva);
- i) se l'offerente si trova nelle condizioni di legge e se intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (avente le caratteristiche indicate dal comma 4 o dal comma 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015) utilizzata per

trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M. 32/2015.
p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulato da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, anche in copia per immagine, (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

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):

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

Non saranno ritenute valide le offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, che pervengano oltre il termine stabilito, o che siano inferiori di oltre un quarto al prezzo base, ovvero se sia prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

La presentazione dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e delle relazioni di stima dell'esperto.

Per questa vendita non è prevista la facoltà di pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Versamento Cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto **e della somma di € 16,00 per marca da bollo**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario **IBAN IT73 E 05034 22300 000000050818**, intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2022 RGE TRIBUNALE DI BIELLA- AVV DE CANDIA RAFFAELLA" specificando nella causale del

bonifico “versamento cauzione”, **senza indicazione del numero della procedura**; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, a pena di invalidità dell'offerta.

Pagamento del bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito <http://pst.giustizia.it>, alla sezione “Pagamenti di marche da bollo digitali” seguendo le istruzioni indicate “Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica”.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo “garaimmobiliare@astalegale.net”, oppure contattare il call center al numero 848 78 0013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, escluso i festivi.

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 e all'uso della piattaforma spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica asincrona secondo quanto specificato nel presente avviso. L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio Studio in Biella, Via Aldo Moro n. 8. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avviso delle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato.

L'apertura delle buste telematiche e delle offerte avverrà il giorno 18 marzo 2025 alle ore 14,10 (quattordici virgola dieci).

Il professionista delegato, verificata la validità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 cpc o dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c..

Qualora sia presentata una sola offerta valida, 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 valida, 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 si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato il prezzo più alto.

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

La gara, che si svolgerà in modalità asincrona, inizierà il giorno **18 marzo 2025 alle ore 14,20 (lotto uno), 14,30 (lotto due)**, e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno **21 marzo 2025 alle ore 14,20 (lotto uno), 14,30 (lotto due)**, 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 verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI GARA TELEMATICA

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo dev'essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e comunicate dal medesimo a mezzo email ovvero ritirato previo appuntamento telefonico presso il domicilio del delegato dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

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,

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 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 depositare presso lo studio del professionista delegato, **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.

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 agli istituti BANCA DI ROMA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCA POPOLARE DI NOVARA, BANCA SAI, CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., MELIORBANCA S.P.A., MICOS BANCA, SANPAOLO IMI, UNICREDIT BANCA, BANCA DEL PIEMONTE, UNICREDIT BANCA PER LA CASA e DEUTSCHE BANK S.P.A.

(la Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito www.tribunale.biella.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui");

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, avv. Raffaella de Candia, con studio in Biella (BI) alla via Aldo Moro n. 8 (tel. 015.33999 fax. 015.2439700 e-mail: raffaelladecandia@yahoo.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 e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore precedente, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene a) pubblicato come per legge sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia almeno

60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; b) divulgato tramite il Newspaper Aste e Network; c) inserito, in via integrale, sui siti internet www.tribunale.biella.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita; c) pubblicato mediante il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, il tutto almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Biella, 10 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato