

STUDIO LEGALE VASTA

Avv. Erica Vasta

Patrocinante in Cassazione

Via delle Rose 2 - 13900 BIELLA
Tel. 015/23595 - Fax 015/2521737
avvericavasta@gmail.com

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Emanuele Migliore
Procedura Esecutiva n. 26/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI IMMOBILE QUARTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Erica Vasta, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 19 maggio 2025, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

AVVISA

che il giorno **8 (otto) luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16.00 (sedici)**, si procederà ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

In piena proprietà nel Comune di Dorzano (BI) e precisamente:

In Regione San Secondo n.48, Piano Terra e Primo.

BENE N. 1: Capannone industriale composto da salone, blocco servizi ed uffici, di forma rettangolare, edificato nei i primi anni 70 del novecento con struttura portante e travi in C.A. prefabbricato e copertura in lastre.

Completano l'unità immobiliare terreni pertinenziali individuati alle particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa oltre a cabina elettrica individuata alla particella 463. I dati derivano dalla correlazione catastale e dalla provenienza notarile. Gli immobili infatti derivano dal frazionamento avvenuto nel 2005 della particella 42 acquistata con atto a rogito Notaio Giovanni Mancini del 30.08.1999 repertorio 34403. Il compendio immobiliare

comprende inoltre alloggio custode posto al piano primo del blocco uffici descritto nelle sue parti come bene n.2.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 500, Particella 445, Subalterno 1, Categoria D/1**

BENE N. 2 Alloggio posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. L'unità risulta essere pertinenziale al fabbricato produttivo/artigianale di cui al bene n.1

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 500, Particella 445, Subalterno 2, Categoria A/3, 5 vani**

In Regione San Secondo s.n.c.

BENE N.3 Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 1, Particella 44, Porzione AA, Qualità Seminativo, 00.16.72 mq**
- **Foglio 1, Particella 44, Porzione AB, Qualità Vigneto, 00.01.13 mq**

BENE N. 4 Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 1, Particella 45, Qualità Seminativo, 00.14.20 mq**

BENE N. 5 Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 1, Particella 428, Qualità Seminativo, 00.38.60 mq**

BENE N. 6 Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Dorzano come segue:

- **Foglio 1, Particella 430, Qualità Seminativo, 00.01.10 mq**

CONFINI

BENE N.1 - Il fabbricato insiste sulla particella 460 foglio 1 del Comune di Dorzano e confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa.

BENE N. 2 -Il fabbricato insiste sulla particella 460 foglio 1 del Comune di Dorzano e confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa.

BENE N.3 - Il terreno individuato con la particella 44 del foglio 1 del Comune di Dorzano, confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 403, 10, 45, 462 e 43 dello stesso foglio di mappa.

BENE N.4 - Il terreno individuato con la particella 45 del foglio 1 del Comune di Dorzano, confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 10, Strada Provinciale Salussola-Dorzano, 430 e 44 dello stesso foglio di mappa.

BENE N.5 - Il terreno individuato con la particella 428 del foglio 1 del comune di Dorzano confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 7, 403, 43, 431, 641 e 41 dello stesso foglio di mappa.

BENE N.6 - Il terreno individuato con la particella 430 del foglio 1 del comune di Dorzano confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 45, Strada Provinciale Salussola-Dorzano e particella 462 dello stesso foglio di mappa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

BENI N. 1-2: i due immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione valido anche per la procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni

- Registrazione contratto: 30/06/2022 al n. 2178 Serie 3T;
- Tipologia del contratto 4+4;
- Canone annuo di locazione: € 3.600,00;

Si evidenzia, inoltre, come nel chiedere la registrazione di tale contratto siano stati indicati solo gli estremi catastali del bene 2, non anche quelli del bene 1.

In caso di aggiudicazione del compendio e di conseguente subentro dell'aggiudicatario nel contratto di locazione, lo stesso dovrà, pertanto, procedere alla rettifica dei dati onde evitare di incorrere nelle sanzioni previste dall'art.19, comma 15 D L.31 maggio 2010, n. 78, così come convertito dalla legge 122/2010, che così dispone « *La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.* » e non potrà optare per il regime della c.d. cedolare, stante la destinazione non abitativa di uno degli immobili locati e la conseguente diversa tassazione applicabile al medesimo.

BENE N. 3-4-5: i tre terreni risultano occupati in virtù di un contratto di affitto di fondi rustici di natura transitoria che in quanto tale scadrà nell'ipotesi di aggiudicazione del compendio. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione di tali bene con spese a carico della procedura.

BENE N. 6. L'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art.173 *quater* - disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (relazione estimativa redatta dal Perito, arch. Andrea Zorio,, in data 29 aprile 2025, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

"NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. *Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:*

- *disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,*

- *Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.*

- *Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno*

- *Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.*

2. *Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:*

- *Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.*

- *Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)*

- *Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).*

3. *Vincoli incidenti sull'immobile:*

- *Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).*

- *Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).*

- *Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).*

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
 - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
 - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
 - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:
- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
 - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
 - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:
- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
 - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
 - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
 - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
 - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
 - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:
- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
 - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
 - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
 - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
 - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
 - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
 - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:
 - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
 - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
 - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:
 - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
 - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
 - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
 - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
 - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
 - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno

- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.

- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)

- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile_ Legge 47/75 e Legge 431/85,

- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.

- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno

- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.

- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)

- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato previa le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Dorzano:

- Licenza di Costruzione n.92/74 del 17/07/1974 Oggetto: costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale (sospesa e poi rinnovata);

- Licenza di Costruzione n.92 del 03.08.1976 Oggetto: Rinnovo della licenza n.92 in data 25/07/1975 con variante del proprietario e variante progetto per costruzione capannone industriale e alloggio custode.

In data 30/04/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge N.47 DEL 28/02/1985, protocollo n.323 per opere riguardanti una maggior superficie del fabbricato industriale dovuta al tipo di struttura dello stesso e la variazione prospettiche del fabbricato. A definizione del condono è stata versata l'intera somma dell'oblazione in data 30/04/1986 oltre alla documentazione necessaria alla presa in esame dell'abuso come da art.35 della L.47/85.

In data 07/03/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.806 per riattivare il capannone industriale danneggiato da un incendio. Dagli elaborati allegati al permesso si evince che l'intervento prevedeva la ricostituzione degli ambienti con alcune modifiche prospettiche rispetto al titolo autorizzativo originario del 1976. I lavori furono iniziati, ma realizzati solo parzialmente. Si fa presente inoltre che l'unità immobiliare posta al piano terreno, facente parte del blocco uffici, è stata oggetto di parziale ristrutturazione in tempi recenti, privi di titolo edilizio, e ad oggi i locali si trovano allo stato rustico, priva di impianti.

Sul lato est del fabbricato produttivo è presente un struttura a pilastri e capriate in c.a. prefabbricato privo di copertura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Sarà necessario pertanto procedere alla regolarizzazione sia della porzione del fabbricato ad uso produttivo che degli uffici, mediante rilievo metrico dello stato di fatto, raffronto con gli elaborati dello stato autorizzato, e sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria, con il pagamento delle oblazioni dovute, quantificabili oggi preliminarmente in 1.032,00€, oltre eventuali costi di costruzione; sarà necessario definire inoltre la destinazione finale dei locali ad oggi che dovrà corrispondere a quella originaria e oggetto delle pratiche edilizie di tipo produttivo, oppure di cambio di destinazione d'uso dovrà adeguarsi all'attuale zonizzazione del Piano Regolatore vigente, che individua tale area con destinazione agricola. Lo scrivente fa presente comunque che l'insediamento di un'attività produttiva nel sito in oggetto dovrà tenere conto di normative ambientali, emissioni, di zonizzazione acustica e altre specifiche di tale destinazione, che difficilmente potranno essere rispettate in tale area. La destinazione pertanto finale dell'area in oggetto dovrà essere preventivamente indagata e concordata con gli uffici competenti. La pratica in sanatoria ed il relativo

aggiornamento catastale dello stato attuale sono quantificabili in prima battuta in € 7.500,00, oltre oneri comunali e catastali, IVA e Cassa professionale. La presente sanatoria non considera eventuali cambi di destinazione d'uso o modifiche rilevanti dell'immobile che dovranno essere definiti e opportunamente considerati in fase preventiva e successiva all'aggiudicazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato previa le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Dorzano:

- Licenza di Costruzione n.92/74 del 17/07/1974 Oggetto: costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale (sospesa e poi rinnovata);

- Licenza di Costruzione n.92 del 03.08.1976 Oggetto: Rinnovo della licenza n.92 in data 25/07/1975 con variante del proprietario e variante progetto per costruzione capannone industriale e alloggio custode.

In data 30/04/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge N.47 DEL 28/02/1985, protocollo n.323 per opere riguardanti una maggior superficie del fabbricato industriale dovuta al tipo di struttura dello stesso e la variazione prospettive del fabbricato. A definizione del condono è stata versata l'intera somma dell'oblazione in data 30/04/1986 oltre alla documentazione necessaria alla presa in esame dell'abuso come da art.35 della L.47/85.

In data 07/03/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.806 per riattivare il capannone industriale e l'alloggio pertinenziale danneggiato da un incendio. Dagli elaborati allegati al permesso si evince che l'intervento prevedeva la ricostituzione degli ambienti come da titolo autorizzativo originario del 1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa presente che sarà necessaria regolarizzare modeste difformità interne al bene in oggetto. Considerando che l'unità è pertinenziale al bene 1 e che formalmente costituisce un unico lotto, la pratica in sanatoria risulterà la stessa di quella precedentemente descritta nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia del bene n.1.

"Corrispondenza catastale

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare rispetto la planimetria in atti del 20.03.1990 presenta alcune difformità, quali la distribuzione interna sia nel salone che nel blocco uffici/servizi. È evidente che si stava procedendo ad una ristrutturazione di quest'ultimi non portata a termine.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessario produrre aggiornamento del catasto urbano con presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura docfa.

Per l'aggiornamento sarà necessario preventivamente concludere la procedura di sanatoria edilizia, altrimenti ripristinare lo stato dei luoghi in aderenza alla pertinente concessione edilizia rilasciata dal Comune di Dorzano.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale rispetto la planimetria in atti del 20.03.1990 presenta alcune difformità, quali la distribuzione interna come nell'adiacente subalterno 1 che censisce il salone ed il blocco uffici/servizi.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessario produrre aggiornamento del catasto urbano con presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura docfa.

Per l'aggiornamento sarà necessario preventivamente concludere la procedura di sanatoria edilizia, altrimenti ripristinare lo stato dei luoghi in aderenza alla pertinente concessione edilizia rilasciata dal Comune di Dorzano.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Non sussiste corrispondenza catastale."

Agli atti della procedura non risulta che i beni siano dotati dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione estimativa dell'arch. Andrea Zorio in data 29 aprile 2025.

Tale 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.

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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per i quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente, tenuto conto anche di possibili modifiche normative e / di eventuali nuovi orientamenti giurisprudenziali sul punto.

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.

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.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

BENI 1-2-5-6

- atto di compravendita a rogito notaio Mancini del 30.08 1999 Rep. 34403, trascritto a Biella, in data 29.09.1999, ai nn. 9041/6518

BENI 3-4

- atto di compravendita a rogito notaio Mancini del 06.12.2005 Rep. 62950/8593 trascritto a Biella, in data 15.12.2005, ai nn. 13313/8191
- atto di compravendita, a rogito Notaio Fulcheris, del 09.12.1998 Rep. n. 54656/17569, trascritto a Biella, in data 24.12.1998, ai nn. 10313/7511;

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
- Lotto Unico - Euro 44.231,74 (quarantaquattromiladuecentotrentuno/74)
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
- Lotto Unico - Euro 33.173,81 (trentatremilacentosettantatrè/81)
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- Lotto Unico - Euro 1.000,00 (mille/00)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 7 (sette) luglio 2026 (duemilaventisei) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA")
L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16.00 (sedici/00) del giorno 8 (otto) luglio 2026 (duemilaventisei) innanzi al professionista delegato in Biella.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.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 inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 - 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 giudiziale, 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. Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegata:
- 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 le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IBAN IT44W0103022300000000593564

Intestato a "RGE 26/2024 - TRIBUNALE DI BIELLA"

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

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile 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

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.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 inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 tredici / 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 via 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 IT44W0103022300000000593564

Intestato a "RGE 26/2024 - 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 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, il Gestore 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 un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16 del giorno 8 (otto) luglio 2026 (duemilaventisei).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.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 (quarantotto) ore con inizio alle ore 17.00 (diciassette/00) del giorno 8 (otto) luglio 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 17.00 (diciassette/00) del giorno 10 (dieci) luglio 2026**

(duemilaventisei), 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 gestore della vendita 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 al **10 (dieci) luglio 2026 (duemilaventisei) alle ore 17.00 (diciassette/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 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.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello

in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa. 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 a gennaio 2026.

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 procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, la **nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi 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.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui");

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Erica Vasta, con studio in Biella, alla Via delle Rose n. 2 (tel. 015/23595, fax 015/2521737, cell. 338/3594280 e-mail avv.ericavasta@gmail.com), 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 - laddove i beni non risultino occupati in virtù di un titolo opponibile alla procedura- una volta ultimate le operazioni di liberazione che, salvo il caso di esenzione da parte dell'aggiudicatario, verranno eseguite dal custode a spese della procedura.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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;
3. a) 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, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita;
 - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
 - c) mediante pubblicazione sul periodico "Aste Giudiziarie"- Edizione Piemonte in versione digitale edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
 - d) 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, 8 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Erica Vasta



19