

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 17/2024 R.G.E.

B A I
BIELLA ASTE IMMOBILI
13900 BIELLA - VIA DAL POZZO N. 12
TEL. 015-2523705 - FAX 015-351684

AVVISO DI VENDITA
TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Eleonora Leone, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n. 12,

AVVISA

che il giorno **11 Novembre 2026 ore 15.30** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

nel Comune di Coggiola, in piena proprietà

Riferimento n. 1: alla Via Crevacuore n. 49 appartamento al piano secondo posto all'interno di fabbricato parzialmente recintato, elevato in parte a tre, in parte a due ed in parte ad un piano fuori terra, collocato in zona semi centrale facilmente accessibile e con servizi nelle vicinanze.

Consistenza: l'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, corridoio, balcone e sottotetto accessibile dal vano scale comune, ma non abitabile, con vano tecnico con caldaia dedicata all'unità immobiliare.

Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291 sub 7, A/2, cl. 1, 6 vani, sup. cat. 122 mq, rendita 464,81, piano 2. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio posto in vendita insiste sul terreno censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291.

Confini: Libero su tre lati e vano scala comune. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li n. 468, n. 469, la strada vicinale, i mapp.li n. 292, 297, 299, 301, 423, 439, la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Riferimento n. 2: alla Via Crevacuore n. 49 autorimessa al piano terreno posta all'interno di fabbricato parzialmente recintato, elevato in parte a tre, in parte a due ed in parte ad un piano fuori terra, collocato in zona semi centrale facilmente accessibile e con servizi nelle vicinanze.

Consistenza: l'unità posta in vendita ha superficie catastale pari a 26 mq.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291 sub 1, C/6, cl. 2, sup. cat. 26 mq, rendita € 44,31, piano T. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio posto in vendita insiste sul terreno censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291.

Confini: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune su due lati. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li n. 468, n. 469, la strada vicinale, i mapp.li n. 292, 297, 299, 301, 423, 439, la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Riferimento n. 3: terreno.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 232, pascolo arborato, cl. U, sup. 2.000 mq, r.d. € 1,55 r.a. € 0,72.

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima citata sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Riferimento n. 4: terreno.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg 29 part. 233, bosco ceduo, cl. 1, sup 930 mq, r.d. € 0,82, r.a. € 0,43.

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima citata sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini: I rif. nn. 3 e 4 sono contigui e formano un unico corpo alle seguenti coerenze: particelle 198, 234, a sud dalla strada vicinale e ad ovest dalle particelle 231 e 223 del foglio 29.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

parti comuni rif. nn. 1 e 2: vano scala, area esterna, locale disimpegno al piano terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Rif. n. 1: come indicato nella relazione di stima citata l'appartamento ha un'altezza variabile dai 2,05 metri ai 2,80 metri, essendo un piano mansardato. Il bene affaccia su tre lati con un'esposizione prevalente a sud-ovest. Il fabbricato sul lato nord-est, si trova in parte contiguo ad un fabbricato artigianale (individuato dal sub 5).

Si accede all'unità immobiliare dal vano scala comune.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a., con scala interna in opera e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda in legno con manto in tegole di laterizio e tetto a vista nel vano sottotetto.

L'impianto principale del fabbricato risale al 1969, mentre l'alloggio individuato dal subalterno 7, risulta ristrutturato nel 1998. Successivamente non sono state presentate ulteriori pratiche di manutenzione dello stabile, salvo una tinteggiatura della facciata del 2003.

L'unità è autonoma rispetto al fabbricato in cui è inserita; è dotata di un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, con una distribuzione del calore tramite radiatori a parete. L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico -sanitario.

Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati, finiture ed impianti sono limitati ai soli indispensabili.

Le aree comuni presentano una finitura adeguata. Le aree esterne sono per la maggior parte lasciate a prato con ridotte aree pavimentate, perimetrali al fabbricato.

Rif. n. 2: l'autorimessa al piano terreno si presenta allo stato rustico con serranda in metallo e pareti non intonacate.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Rif. n. 1: come indicato nella perizia citata l'edificio che ospita l'unità in oggetto presenta un discreto stato manutentivo e l'alloggio non richiederebbe particolari interventi. Internamente l'unità immobiliare in oggetto, presenta finiture di medio livello ed un discreto stato manutentivo. L'alloggio è dotato di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e tapparelle, le porte interne sono in legno o legno e vetro di semplice fattura, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di media qualità. Le finiture del vano sottotetto sono in parte civili, con pavimento piastrellato ed in parte rustiche pareti non intonacate. La copertura si presenta in discrete condizioni e non sono visibili particolari criticità. L'accesso al piano secondo/sottotetto avviene tramite scala comune a due rampe in c.a. rivestita in ceramica. L'appartamento al piano secondo risulta abitato dalla proprietà.

Rif. n. 2: l'autorimessa si presenta in discreto stato manutentivo.

Rif. n. 3: riva ricoperta da vegetazione spontanea.

Rif. n. 4: riva ricoperta da vegetazione spontanea.

VINCOLI CONDOMINIALI

Rif. nn. 1 e 2: nella perizia citata l'esperto riferisce che non vi sono vincoli/oneri condominiali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Rif. n. 1: occupato da parte debitrice esecutata.

Rif. n. 2: occupato da parte debitrice esecutata.

Rif. nn. 3 e 4: liberi.

Si precisa che parte dell'area inedificata della part. 291 C.T. - unitamente ai rif. nn. 8, 9 e parte del rif. n. 6, tutti del Lotto Due, - è oggetto di contratto di locazione in favore di terzo, opponibile alla procedura, con prima scadenza al 31.08.2026 - e pertanto soggetto, a tale data, a rinnovazione per ulteriori sei anni salve le ipotesi di disdetta normativamente previste. Il canone mensile complessivo per tutti i detti beni indicato in contratto è pari ad € 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Rif. nn. 1 e 2: come indicato a pag. 16 della relazione di stima citata l'immobile ricade nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1". In particolare l'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA

funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva.

Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2 Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle norme.

SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni di cui ai rif. nn. 3 e 4 hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Coggiola in data 12.12.2025, pubblicato unitamente al presente avviso.

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 nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Alle pagg. 16 e 17 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

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.

L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- Licenza di costruzione n. 48 del 28/04/1968, per la costruzione del fabbricato civile;
- Licenza di costruzione n. 49 del 23/05/1980, per la costruzione di una tettoia aperta a servizio del magazzino;
- Concessione edilizia n. 46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo la via Crevacuore;
- Concessione edilizia n. 132 del 29/09/1986, per ampliamento magazzino;

- Concessione edilizia n. 25 del 11/09/2000, per la ristrutturazione dei locali commerciali al piano terreno;
- Concessione edilizia n. 45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;
- DIA n. 05 del 20/03/2003 per interventi di manutenzione straordinaria delle facciate esterne del fabbricato;

Riferito ai subalterni 1 e 7 della particella 291 del foglio 29: certificato abitabilità n. 53 del 06/05/1971, relativo al fabbricato ad uso civile abitazione ed ai vani autorimessa, negozio, vani tecnici al piano terreno ed ammezzato, vani comuni ed accessori, ai piani terreno, ammezzato e primo.

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità del piano mansardato/piano secondo e del nuovo magazzino, nonostante siano inseriti nelle tavole grafiche agli atti, essendo stati oggetto di ampliamento a partire dagli anni 1980.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse particolari difformità rispetto alla scheda catastale depositate ed alle pratiche edilizie in Comune, ad eccezione di lievi "tolleranze esecutive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

A seguito di rilievo puntuale delle unità immobiliari, si potrà valutare di regolarizzare lo stato di fatto, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando eventuali sanzione amministrative, se dovuta, oltre ad eventuali oneri di urbanizzazione/costruzione, se dovuti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

1. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
2. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
3. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
4. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

* * *

LOTTO DUE

nel Comune di Coggiola, in piena proprietà

Riferimento n. 5: alla Via Crevacuore n. 49 negozio al piano terreno posto all'interno di fabbricato parzialmente recintato, elevato in parte a tre, in parte a due ed in parte ad un piano fuori terra, collocato in zona semi centrale facilmente accessibile e con servizi nelle vicinanze.

Consistenza: l'unità posta in vendita è composta da unico vano.

Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291 sub 6, cl. 3, C/1, sup. cat. 44 mq, rendita € 498,48, piano T. Il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita insiste sul terreno censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291.

Confini: l'unità in oggetto confina con la part. 291 sub 5, il locale disimpegno comune ed è libera sugli altri due lati. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li nn. 468, 469, la strada vicinale, i mapp.li nn. 292, 297, 299, 301, 423, 439, la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima citata (pag. 23) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni il che

comporta la necessità di variazione delle schede catastali previa presentazione di pratica in sanatoria.

Riferimento n. 6: alla Via Crevacuore n. 49 all'interno di fabbricato parzialmente recintato, elevato in parte a tre, in parte a due ed in parte ad un piano fuori terra, collocato in zona semi centrale facilmente accessibile e con servizi nelle vicinanze - magazzini e laboratorio al piano terreno.

Consistenza: l'unità posta in vendita è composta, al piano ammezzato, da vano ripostiglio e bagno ed, al piano terra, da centrale termica, laboratorio, doppio magazzino contiguo comunicante - con accessi carrai indipendenti dal cortile interno - e scala di accesso alla porzione soppalcata. Il primo magazzino presenta doppia altezza e nello stesso è ubicata la scala di accesso al piano ammezzato, aperto sulla restante parte del magazzino.

Precisazioni: il vano caldaia/centrale termica al piano terreno, accessibile dal cortile, è posto al servizio anche del rif. n. 5.

Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291 sub 5, D/7, rendita € 1.966,67, piano T.

Confini: al piano terra part. 291 sub 1 e sub 6, il vano scala comune, locale disimpegno comune e cortile comune mentre al piano ammezzato libera su due lati, vano scala comune e proprietà di terzi. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li nn. 468, 469, la strada vicinale, i mapp.li nn. 292, 297, 299, 301, 423, 439, la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima citata (pag. 23) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni il che comporta la necessità di variazione delle schede catastali previa presentazione di pratica in sanatoria.

Riferimento n. 7: terreno.

Dati Catastali: il bene è censito al C.T. del Comune di Coggiola fg. 29 part. 240, bosco ceduo, cl. 1, sup. 410 mq, r.d. € 0,36, r.a. € 0,19.

Confini: il terreno confina con le particelle nn. 200, 169, 202, 242, 241.

Corrispondenza catastale: nella perizia citata l'esperto non ha indicato l'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Riferimento n. 8: terreno.

Dati Catastali: il bene è censito al C.T. del Comune di Coggiola fg. 29 part. 292, bosco ceduo, cl. 1, sup. 380 mq, r.d. € 0,33, r.a. € 0,18 €.

Corrispondenza catastale: nella perizia citata l'esperto non ha indicato l'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Riferimento n. 9: terreno.

Dati Catastali: il bene è censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 297, bosco ad alto fusto, cl. U, sup. 250 mq, r.d. € 0,21, r.a. € 0,04.

Corrispondenza catastale: nella perizia citata l'esperto non ha indicato l'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: i rif. nn. 8 e 9 formano un unico corpo ai seguenti confini: part. 291, strada vicinale, part. 299.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

sono parti comuni rif. nn. 5 e 6: vano scala, area esterna, locale disimpegno al piano terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Rif. nn. 5 e 6: il perito rileva che il negozio individuato dal subalterno 6, presenta un affaccio con esposizione sud-ovest; mentre a nord-est, è contiguo al fabbricato artigianale (individuato dal sub 5) e pertinenziale al negozio. Si accede all'unità immobiliare da locali disimpegno/ingresso comuni. La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a., con scala interna in opera e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda in legno con manto in tegole di laterizio. L'impianto principale del fabbricato risale al 1969, mentre il negozio individuato dal subalterno 6, risulta ristrutturato nel 2000. Successivamente non sono state presentate ulteriori pratiche di manutenzione dello stabile, salvo una tinteggiatura della facciata del 2003. Il negozio è composto da ingresso comune e da vano unico ad uso negozio (subalterno 6). L'unità è autonoma rispetto al fabbricato in cui è inserita; è dotata di un impianto di riscaldamento, con distribuzione del calore tramite radiatori a parete. L'impianto elettrico è sottotraccia. Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati, finiture ed impianti sono limitati ai soli indispensabili. Le aree comuni presentano una finitura adeguata. Le aree esterne sono per la maggior parte lasciate a prato con ridotte aree pavimentate perimetrali al fabbricato. I magazzini al piano terreno, individuati dal subalterno 5, si presentano allo stato civile con portoni in metallo e pareti intonacate. Sono stati realizzati con strutture prefabbricate in c.a. a partire dagli anni 1980 e fatte oggetto di lavori fino al 2000. Le pavimentazioni sono parte in piastrelle di mediocre qualità e parte in battuto di cemento. Il subalterno 5 si compone di due magazzini comunicanti fra di loro con accessi autonomi. Il primo magazzino presenta una porzione soppalcata accessibile con scala interna e collegata ai vani al piano ammezzato, ad uso servizio e ripostiglio. La proprietà comprende una centrale termica dedicata ai subalterni 5 e 6, oltre ad un vano laboratorio nel magazzino al piano terreno. I terreni pertinenziali al fabbricato, salvo la particella 240 posta in zona collinare, hanno qualità di bosco.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Rif. nn. 5 e 6: come evidenziato dal perito nella relazione citata (pag. 24) l'edificio al cui interno sono collocate le unità poste in vendita presenta nel complesso un discreto stato manutentivo e non richiederebbe particolari interventi. Le unità sono dotate di impianto autonomo per il riscaldamento, le pareti interne sono intonacate ed in parte tinteggiate (vani ad uso negozio), i serramenti esterni sono in alluminio e/o pvc in parte con doppi vetri e parte con vetrate singole e serrande in metallo esterne, le porte interne sono in legno o in metallo e vetro di semplice fattura, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di media qualità. Le finiture del salone artigianale/magazzino pertinenziale al negozio sono in parte civili, con pavimento piastrellato nel primo salone ed in battuto di cemento nell'ultimo salone realizzato in epoche successive, con serramenti e portoni in metallo. La copertura si presenta in discrete condizioni e non sono visibili particolari criticità. L'accesso al piano primo soppalcato del magazzino avviene tramite scala ad una rampa in c.a.. L'accesso al piano ammezzato avviene tramite scale comune a due rampe in c.a. rivestita in piastrelle di ceramica. Nell'ammazzato si trovano un servizio ed un ripostiglio pertinenziali all'attività del piano terreno, questi locali presentano un livello manutentivo scarso, viste le infiltrazioni ed i distaccamenti parziali dell'intonaco del soffitto, causato da perdite del sovrastante terrazzo, che non è stato fatto oggetto di interventi di riparazione: pertanto i vani al piano ammezzato richiederanno interventi di ripristino.

VINCOLI CONDOMINIALI

Rif. nn. 5 e 6: nella perizia citata l'esperto riferisce che non vi sono vincoli/oneri condominiali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni di cui ai **rif. nn. 8, 9 e parte dell'unità di cui al rif. n. 6** - unitamente all'area inedificata della part. 291 C.T. - sono oggetto di contratto di locazione in favore di terzo, opponibile alla procedura, con prima scadenza al 31.08.2026 - e pertanto soggetto, a tale data, a rinnovazione per ulteriori sei anni salve le ipotesi di disdetta normativamente previste. Il canone mensile complessivo per tutti i detti beni indicato in contratto è pari ad € 300,00.

Rif. n. 5: libero.

Rif. n. 6: la porzione dell'unità immobiliare non detenuta dal terzo in forza del citato contratto di locazione è occupata da beni mobili di parte debitrice esecutata.

Rif. n. 7: libero.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile al cui interno sono collocate le unità poste in vendita ricade nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1".

In particolare 'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA
funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva. Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

Vl min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2 Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle

norme.

SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni di cui ai rif. nn. 7, 8, e 9 hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Coggiola in data 12.12.2025, pubblicato unitamente al presente avviso.

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 nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Alla pag. 29 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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.

L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- Licenza di costruzione n. 48 del 28/04/1968, per la costruzione del fabbricato civile;
- Licenza di costruzione n. 49 del 23/05/1980, per la costruzione di una tettoia aperta a servizio del magazzino;
- Concessione edilizia n. 46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo la via Crevacuore;
- Concessione edilizia n. 132 del 29/09/1986, per ampliamento magazzino;
- Concessione edilizia n. 25 del 11/09/2000, per la ristrutturazione dei locali commerciali al piano terreno;
- Concessione edilizia n. 45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;
- DIA n. 05 del 20/03/2003 per interventi di manutenzione straordinaria delle facciate esterne del fabbricato.

Riferito ai soli subalterni 5 e 6 della particella 291 del foglio 29 (rif. 5 e 6): certificato di abitabilità n. 54 del 06/05/1971, relativo al magazzino (piano terreno e ammezzato);

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità del piano mansardato/piano secondo e del nuovo magazzino, nonostante siano inseriti nelle tavole grafiche agli atti, essendo stati oggetto di ampliamento a partire dagli anni 1980. Dal sopralluogo effettuato relativamente al subalterno 5 e 6 sono emerse difformità rispetto alle schede catastali agli atti ed alle pratiche depositate in Comune, oltre a "tolleranze esecutive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Trattasi di una diversa distribuzione interna; opere che saranno da rimuovere e/o regolarizzare in Comune ed a catasto, presentando le necessarie pratiche e pagando la sanzione amministrativa dovuta.

Variazioni che non modificheranno il valore e/o la rendita catastale del fabbricato, ma lo renderanno conforme alla normativa vigente ed allo stato dei luoghi.

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 termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO TRE

nel Comune di Coggiola, in piena proprietà

Riferimento n. 10: alla via Crevacuore, autorimessa posta all'interno di fabbricato elevato ad un piano fuori terra con accesso diretto alla via pubblica.

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Crevacuore al fg. 29 part. 291 sub 11, cl 2, cat. C/6, sup. cat. 14 mq, rendita € 26,18, piano T. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio posto in vendita insiste sul terreno censito al CT del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291.

Confini in unico corpo con il rif. n. 11: proprietà di terzi e libero su tre lati. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li n. 468, n. 469, la strada vicinale, i mapp.li n. 292, 297, 299, 301, 423, 439 la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Riferimento n. 11: alla via Crevacuore, autorimessa posta all'interno di fabbricato elevato ad un piano fuori terra con accesso diretto alla via pubblica

Dati Catastali: Il bene è censito al C.F. del Comune di Crevacuore al fg. 29 part. 291 sub 12, cl 2, cat. C/6, sup. cat. 15 mq, rendita € 26,18, piano T. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio posto in vendita insiste sul terreno censito al CT del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291.

Confini in unico corpo con il rif. n. 10: proprietà di terzi e libero su tre lati. Il terreno (censito al C.T. del Comune di Coggiola al fg. 29 part. 291) su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la consistenza posta in vendita confina con i mapp.li n. 468, n. 469, la strada vicinale, i mapp.li n. 292, 297, 299, 301, 423, 439 la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Corrispondenza catastale: Come evidenziato nella relazione di stima citata sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

L'area ineditata della part. 291 fg 29 C.T Coggiola è parte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esperto, nella perizia citata riferisce che le due autorimesse, contigue ma distinte, affacciano sulla via Crevacuore. La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a.. La copertura è ad una falda in metallo. Le singole unità sono autonome rispetto al fabbricato in cui sono inserite. Nel complesso i beni presentano un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

L'edificio all'interno del quale si trovano le autorimesse presenta un discreto stato manutentivo; le autorimesse non richiedono particolari interventi (pag. 35 perizia citata).

VINCOLI CONDOMINIALI

Nella perizia citata l'esperto riferisce che non vi sono vincoli/oneri condominiali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Rif. n. 10: occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, con prossima scadenza al 31.07.2026 e canone mensile indicato in contratto di € 45,00.

Rif. n. 11: occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, con prossima scadenza al 31.03.2027 e canone mensile indicato in contratto di € 35,00.

Si precisa che parte dell'area ineditata della part. 291 C.T. - unitamente ai rif. nn. 8, 9 e parte del rif. n. 6, tutti del Lotto Due, - è oggetto di contratto di locazione in favore di terzo, opponibile alla procedura, con prima scadenza al 31.08.2026 - e pertanto soggetto, a tale data, a rinnovazione per ulteriori sei anni salve le ipotesi di disdetta normativamente previste. Il canone mensile complessivo per tutti i detti beni indicato in contratto è pari ad € 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Come indicato alle pagg. 38-39 della citata relazione gli immobili ricadono nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1".

In particolare l'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA
funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva.

Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2 Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle norme.

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 nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Alla pag. 39 della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- 1) Concessione edilizia n. 46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo la via Crevacuore;
- 2) Concessione edilizia n. 45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse particolari difformità rispetto alla scheda catastale depositate ed alle pratiche edilizie in Comune, ad eccezione di lievi "tolleranze esecutive" di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

* * *

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 il delegato, all'uopo domiciliato presso la predetta sede di BAI - Biella Aste Immobili.

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

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 ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione alla normativa edilizia), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

La vendita forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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'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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- LOTTO UNO - € 29.054,27 (ventinovemilacinquantaquattro/27);
- LOTTO DUE - € 94.534,21 (novantaquattromilacinquecentotrentaquattro/21);
- LOTTO TRE - € 6.184,50 (seimilacentoottantaquattro/50);

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

- LOTTO UNO - € 21.790,70 (ventunmilasettecentonovanta/70);
- LOTTO DUE - € 70.900,66 (settantamilanovecento/66);
- LOTTO TRE - € 4.638,38 (quattromilaseicentotrentotto/38)

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

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Portale del Gestore della vendita: www.spazioaste.it

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 10 Novembre 2026** esclusivamente in via telematica (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita" e "predisposizione ed invio dell'offerta")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 11 Novembre 2026 innanzi al professionista delegato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale 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 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.

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.

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto posto in vendita, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia posta in vendita la piena proprietà, la stessa sarà ritenuta irricevibile.

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.

Qualora l'offerente indichi una data non valida, antecedente lo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il

versamento del prezzo si intenderà sempre di 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, allegare procura speciale notarile - 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.

Allegare all'offerta 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;

Allegare all'offerta 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 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-indicare l'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione (copia della contabile) attestante l'avvenuto versamento della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*", senza indicazione del numero della procedura; Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura (si veda il paragrafo "*versamento cauzione*");
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto (si veda il paragrafo "*pagamento bollo digitale*").

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.

PREDISPOSIZIONE ED 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.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) 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 inefficaci o inammissibili.

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:

IT64E0103022300000000596176

intestato a: TRIBUNALE DI BIELLA RGE 17/2024 E 20/2025

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, le cauzioni saranno restituite, 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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell’offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell’offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti – pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria) seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente” pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

La ricevuta telematica in formato XLM (file denominato “bollo”) di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa P.E.C. 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.

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 presso l’Associazione BAI – BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12.

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, il gestore della vendita 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 di vendita 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 15.30 del giorno 11 Novembre 2026.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.

Il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate e la regolarità delle cauzioni versate, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita

all'interno della piattaforma di vendita telematica, 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. 164 bis disp. Att. c.p.c..

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il delegato provvederà all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari o superiore al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (nel qual caso il bene sarà assegnato al creditore che ha proposto istanza di assegnazione).

Qualora siano presentate 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 considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.

Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.

La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16.00 e seguenti del giorno 11 Novembre 2026 e termine alle ore 16.00 e seguenti del giorno 13 Novembre 2026, 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.

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

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..

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 del bene.

L'esito della gara verrà comunicato tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

In ogni caso, qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate risulti che non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del compendio a seguito della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento e - qualora l'immobile non sia libero - una volta ultimate le operazioni di liberazione.

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

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario sul conto corrente della 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 indicato dal delegato alla vendita 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, nonché 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) ed 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 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 verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, 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 art.li 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, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità legale" sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it.

Per formulare la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il portale delle vendite pubbliche.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità viene eseguita, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, con le seguenti, concorrenti, modalità:

a) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet "www.tribunale.biella.giustizia.it", "www.astalegale.net" e "www.astegiudiziarie.it" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) mediante divulgazione tramite "[Newspaper Aste](#)" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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", "Bakeca.it" e "Subito.it" contemporaneamente ed in modo coordinato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Per quanto non previsto dal presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, il 22.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Leone