



TRIBUNALE DI BIELLA

Divisione Immobiliare n. 385/2022 R.G.

Giudice della Divisione: Dott. Emanuele MIGLIORE

Professionista delegato: Avv. Marco ROMANO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI BENE IMMOBILE SECONDO ESPERIMENTO

Nella procedura di divisione immobiliare RG n. 385/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco ROMANO, con ordinanza del Giudice della Divisione presso il Tribunale di Biella, Dott. Emanuele MIGLIORE in data 15 giugno 2022, il sottoscritto Avv. Marco ROMANO

AVVISA

Che il giorno 5 (cinque) settembre 2023 (duemilaventitrè) alle ore 15:10 (quindici e dieci) si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili:

*** LOTTO UNO:**

**in piena proprietà nel Comune di Valle San Nicolao (BI) e precisamente:
al civico n. 8 della Frazione Pizzoglio,**

Entrostanti ad area identificata al Catasto dei Terreni al Foglio 9 con la particella 407 (ente urbano di are 10,75, coerenti: particelle n. 74, 77, 78, 430, 389 e 398 dello stesso Foglio di mappa, e Strada comunale Pizzoglio-Murazze), le seguenti unità immobiliari:

- (Bene 1) Appartamento posto al piano terreno di un edificio bifamiliare di civile abitazione, composto da: locale cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, camera da letto, due bagni, antibagno, cantina, lavatoio con centrale termica, ripostiglio, portico e terrazzo;
- (Bene 2) Pertinente basso fabbricato ad uso deposito-garage.

Le descritte unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Valle San Nicolao (BI) come segue:

Foglio 9, particella 407, sub. 6, Frazione Pizzoglio n. 8, piano T, cat. A/2, cl. U, vani 6, R.C. Euro 495,80;

Foglio 9, particella 407, sub. 5, Frazione Pizzoglio n. 8, piano S1, cat. C/2, cl. U, mq. 32, R.C. Euro 51,23;

(Bene 3) Terreni agricoli a prato arborato censiti e coerenzati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Valle San Nicolao (BI) come segue:

Foglio 9, particella 3, prato arborato di classe 2, are 7,60, R.D. Euro 1,96, R.A. Euro 1,37; coerenti: particelle n.ri 2, 4, 209 e 420 dello stesso Foglio di mappa e il comune di Bioglio;

Foglio 9, particella 381, prato di classe 2, are 3,10, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,48; coerenti: particelle 91, 409, 408 dello stesso foglio di mappa e la strada comunale Pizzoglio-Murazze.

(Bene 4) Terreni agricoli a bosco ceduo censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Valle San Nicolao (BI) come segue:

Foglio 9, particella 225, bosco ceduo di classe 2, are 1,60, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,06;

Foglio 9, particella 226, bosco ceduo di classe 2, are 13,90, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 0,50;

Foglio 9, particella 227, bosco ceduo di classe 2, are 3,10, R.D. Euro 0,26, R.A. Euro 0,11;

Foglio 9, particella 228, bosco ceduo di classe 2, are 0,72, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03; formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle n.ri 224, 222, 131, 365, 367, 286, 285, 279 del medesimo Foglio di mappa;

Foglio 9, particella 229, bosco ceduo di classe 2, are 3,40, R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,12; coerenti: particelle n.ri 365, 135, 366 e 230 dello stesso foglio di mappa.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Ing. Vercellotti Paola in data 9 ottobre 2021 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO UNO - Gli immobili risultano occupati dal debitore. La liberazione verrà effettuata dal custode senza oneri a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Ing. Vercellotti Paola in data 9 ottobre 2021, come di seguito pubblicata e visionabile presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti) e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

LOTTO UNO

Regolarità Edilizia

BENE 1. "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione 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.

L'edificio di civile abitazione di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia è stato edificato in forza di nulla osta alla costruzione rilasciato dal Sindaco di valle san Nicolao in data 24/01/1967, vista la domanda presentata dagli attuali proprietari in data 15/12/1966.

Il certificato di abitabilità della costruzione è stato rilasciato in data 05/08/1969.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 05/2003 e successive varianti in corso d'opera n.65/2003 e n. 1/2004 per ampliamento di fabbricato residenziale e ricavo di nuova unità immobiliare.

Permesso di costruire n. 13/2005 per costruzione di fabbricato accessorio ad uso autorimessa.

L'edificio, originariamente costituito da un'unica unità abitativa, è stato quindi oggetto di frazionamento in due unità abitative in data 10/07/2012, dando origine a due subalterni distinti, di cui l'appartamento oggetto di perizia risulta quello al piano terreno, in catasto censito al Fg 9 part 407 Sub 6".

BENE 2. "L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato possibile reperire documentazione riferibile alla licenza di costruzione originaria, presumibilmente in quanto antecedente al 01/09/1967"

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.

Normativa Urbanistica:

"Il Comune di Valle San Nicolao è dotato di Piano Regolatore generale Intercomunale approvato con provvedimento della Giunta Regionale n.53/6650 del 03/06/1991 e successiva variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.18-5566 del 26/03/2007 e successive varianti.

L'appartamento oggetto di esecuzione insiste sul Fg. 9 Part. 407 che è inserita in area USI RESIDENZIALI-AREE EDIFICATE, in classe geomorfologica 2° (pericolosità geomorfologica moderata). La destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità".

BENE 3. "Come da C.D.U. allegato alla perizia i terreni risultano inseriti nel PRGI in AREA USI AGRICOLI-AREE AGRICOLE in classe geomorfologica 3A".

BENE 4. Come da C.D.U. allegato alla perizia i terreni risultano inseriti nel PRGC in AREE AGRICOLE EXTRAURBANE-BOSCHI.

Tutto il compendio è assoggettato a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e 215/33 ed inserito in Classe di rischio 3a e 3a1";

Corrispondenza catastale:

BENI 1, 3 e 4. "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento."

BENE 2. "Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate difformità nelle planimetrie catastali in atti. La planimetria catastale relativa alla particella 407 sub 5 deve essere aggiornata in quanto il deposito presenta due tramezzature non indicate nella planimetria depositata agli atti."

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 l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

Con riferimento al Lotto Uno, Bene n. 1, si richiama quanto specificato al paragrafo "PARTI COMUNI" alla pag. 18 della perizia di stima, ovverossia che *"L'alloggio oggetto di pignoramento, facente parte di un edificio bifamiliare su due piani, ospita nel locale lavatoio la centrale termica a servizio di entrambe le unità abitative, ovvero quella pignorata al piano terreno e quella posta al primo piano, non oggetto di pignoramento"*.

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

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

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

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti, con particolare evidenza di quanto segnalato alla pagina 18 della relazione di stima in atti, al paragrafo "PATTI", relativamente al Bene n. 1, e precisamente: *"L'accesso pedonale e carraio all'immobile oggetto di perizia (appartamento al piano terra censito al Fg 9 Part. 407 Sub 6) è garantito attraverso il diritto di transito sull'area identificata al Fg 9 Part. 407, in forza di quanto pattuito nell'Atto di donazione Rep. n. 86164 Raccolta n. 31433, stipulato in Cossato in data 27/09/2012, Notaio Sola Secondina."*

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

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dagli atti di provenienza aventi ad oggetto gli immobili oggetto della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
- Lotto UNO - Euro 71.328,75 (settantunomilatrecentoventottosettantacinque/00)
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
- Lotto UNO - Euro 53.496,56 (cinquantatremilaquattrocentonovantasei/56)

- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- **Lotto UNO - Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**
- 4) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (si veda il paragrafo "CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA"):
- **entro il giorno 4 (quattro) settembre 2023 (duemilaventitre) alle ore 12:30 (dodici e minuti trenta)**
- 5) L'udienza di apertura delle buste telematiche per l'eventuale aggiudicazione, in caso di un solo offerente, o per l'apertura della gara in caso di più offerenti, avrà luogo:
il giorno 5 (cinque) settembre 2023 (duemilaventitrè) alle ore 15:10 (quindici e dieci) innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 ingresso da piazza Colonnetti;

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" e presentata **entro le ore 12:30 (dodici e minuti trenta) del giorno 4 (quattro) settembre 2023 (duemilaventitre) esclusivamente in via telematica** personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da avvocato (per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.) alle seguenti modalità:

Predisposizione ed invio dell'offerta

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica "www.spazioaste.it". 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 ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" 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 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.

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- ▲ l'indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n.32 del 26.2.2015) e residenza o domicilio dell'offerente, nonché lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- ▲ indirizzo di posta elettronica e recapito telefonico dell'offerente;
- ▲ se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o altro Ente, l'indicazione della ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, della sede sociale, del numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e del codice fiscale;
- ▲ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ▲ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ▲ il numero o altro dato identificativo 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 (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ▲ se l'offerente si trova nelle condizioni di legge e se intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;
- ▲ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ▲ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- ▲ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ▲ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Allegare i seguenti documenti:

- Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino di codice fiscale; dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità e dello stato civile, con indicazione del regime patrimoniale se coniugati (in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta);
- Società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più offerenti, copia fotostatica della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- eventuale richiesta di usufruire di agevolazioni fiscali per le quali si sia in possesso dei requisiti di legge, ad esempio per l'acquisto della prima casa o per l'applicazione della clausola "prezzo valore" (tale richiesta potrà essere trasmessa al professionista delegato anche successivamente all'aggiudicazione, non oltre il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese per il trasferimento);
- eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di finanziamento ipotecario dell'acquisto in caso di aggiudicazione;
- documentazione attestante il versamento della cauzione: ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, **deve comprovare l'avvenuto deposito di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; **il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2020 TRIBUNALE BIELLA", IBAN IT31H050342230000000050529**, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ove non

versato telematicamente, ed al netto degli oneri bancari. **La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;**

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito <http://pst.giustizia.it>, alla sezione "pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega alla vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Punto informativo in Tribunale: Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 12:00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere: - supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica asincrona secondo quanto specificato nel presente avviso. L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione CENTRO ASTE IMMOBILIARI in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

APERTURA DELLE BUSTE

ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita

telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale www.spazioaste.it, alla quale gli offerenti potranno accedere con le credenziali predette.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 5 (cinque) settembre 2023 (duemilaventitre) alle ore 15:10 (quindici e dieci).

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla ammissibilità delle offerte telematiche pervenute. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, sussistendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

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 compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.). Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno 5 (cinque) settembre 2023 (duemilaventitre) alle ore 16:10 (sedici e dieci) e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno 8 (otto) settembre 2023 (duemilaventitre) alle ore 16:10 (sedici e dieci), 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 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI GARA TELEMATICA

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine

di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione. **All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata all'8 (otto) settembre 2023 (duemilaventitre) alle ore 16:10 (sedici e dieci) (salvo differimento in caso di autoestensione della gara)** innanzi al Professionista delegato presso l'Associazione CENTRO ASTE IMMOBILIARI, in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti). I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Nel caso in cui non vengano formulate offerte in aumento in fase di gara, il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato il prezzo più alto, a parità di offerta economica, si aggiudicherà il bene a chi indicherà un termine di pagamento inferiore ed in caso di parità sia dell'offerta economica, sia del tempo di pagamento, sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione il residuo prezzo deve essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, nei termini sopra indicati (si rammenta che il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni). Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato.

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

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

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà versare tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, 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 l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il **Creditore fondiario** dovrà depositare presso l'Associazione CENTRO ASTE IMMOBILIARI in Biella, piazza Martiri della Libertà

n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il Creditore precedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare presso l'Associazione CENTRO ASTE IMMOBILIARI in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti), **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese, corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute, nel medesimo termine assegnato al creditore fondiario.**

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata unitamente all'elenco delle Banche aderenti sul sito www.abi.it.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Avv. Marco ROMANO.

Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte dal delegato avvalendosi, quale propria ausiliaria, dell'Associazione CENTRO ASTE IMMOBILIARI con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti), a cui gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@centroasteimmobiliari.it - orari di apertura: lunedì dalle ore 15:00 alle ore 18:00, dal martedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00).

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "Prenota visita immobile" nella scheda relativa alla vendita.

Le visite verranno calendarizzate ed effettuate nei tempi e con modalità tali da tutelare la salute degli interessati, degli occupanti e del custode, adottando tutte le necessarie misure di prevenzione del contagio (utilizzo dei Dispositivi di Protezione Individuale ed

applicazione di specifiche misure comportamentali).

La visione degli immobili oggetto di esecuzione è sempre GRATUITA, senza alcun costo a carico degli interessati.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore procedente, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene:

a) inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; **b)** inserito, in via integrale, sui siti internet www.tribunale.biella.it e www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; **c)** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul periodico "Newspaper aste"; **d)** pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Biella, 20 aprile 2023.

Il Professionista Delegato
Avv. Marco ROMANO

