

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 36/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dr.ssa Emanuela Nicolo**, 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 **26 Settembre 2023 ore 15.30** a cura della dr.ssa Emanuela Nicolo, presso la sede di BAI - Biella Aste Immobili, in Biella, alla Via Dal Pozzo n. 12, 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 UNICO

in piena proprietà, sito in Biella, via Cadorna 3

Appartamento posto al terzo ed ultimo piano (quarto fuori terra) di fabbricato condominiale, privo di ascensore, oltre cantina al piano seminterrato.

Consistenza: l'appartamento posto in vendita è composto da: ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera, due balconi.

Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Biella al fg. 78, part. 165, sub. 12, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, sup cat. 62 mq, rendita € 299,55, piani S1-3.

Confini: il fabbricato a regime condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita insiste sulla particella 165 del foglio 78 del Catasto Terreni del Comune di Biella (ente urbano di are 04 e ca 31) confinante con la pubblica via e con le particelle 164, 172, 166, 168 dello stesso foglio. L'appartamento confina con: parti comuni condominiali, alloggio di proprietà di terzi, colonna d'aria soprastante cortile comune, strada privata, via Cadorna, mentre la cantina al piano seminterrato confina con: parti comuni condominiali, terrapieno verso cortile comune, cantina di proprietà di terzi.

Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi sussistendo difformità relativamente all'orientamento della planimetria, la posizione di un divisorio interno e l'altezza dei locali.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

Come indicato nella perizia di stima citata, all'art. 2 del regolamento condominiale pubblicato unitamente al presente avviso, sono comuni: il suolo su cui insiste la casa, fondazioni, muri maestri, androne ingresso, anditi, cortile, locale caldaia, carbonile, scala, tetto, fognature, condutture acqua ed energia elettrica e telefono fino al punto di diramazione degli impianti.

Inoltre, come indicato all'art. 5 del regolamento condominiale, i locali ove passano condutture di qualsiasi genere sono gravati da servitù per eventuali ispezioni, pulizie, riparazioni o modifiche che si rendessero necessarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità posta in vendita è di costruzione risalente alla fine degli anni 1950.

La struttura portante verticale del fabbricato è presumibilmente in muratura e in c.a., in buono stato di manutenzione.

La struttura orizzontale è presumibilmente costituita da soletta mista ferro e laterizio.

La copertura del condominio è realizzata in tegole e le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

La scala condominiale, con gradini rivestiti in marmo, si presenta in buono stato di manutenzione. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento è suddiviso in due camere, cucina, servizi, due balconi prospicienti le camere. Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca), in stato mediocre.

Il corridoio d'ingresso disimpegna tutti i vani.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera in discreto stato, con tapparelle avvolgibili in legno in mediocre stato di manutenzione.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro traslucido in mediocre stato di manutenzione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione. Le pareti del bagno, fino a 1,30 m. di altezza sono rivestite in piastrelle in discreto stato di manutenzione.

Sia le solette che le pareti attestate sul lato est delle due camere denotano chiazze di umidità causate presumibilmente da infiltrazioni di acqua dal sottotetto: i rivestimenti con perline applicati alle pareti non consentono osservazioni più approfondite.

Anche la soletta del bagno presenta scrostamenti della tinteggiatura dovuti presumibilmente ad infiltrazioni di acqua.

I pavimenti di ingresso, cucina e bagno sono rivestiti in piastrelle; quelli delle camere sono in legno tutti in discreto stato di manutenzione.

Un balcone è pavimentato in battuto di cemento con ringhiera in ferro; l'altro balcone è pavimentato con piastrelle ed è dotato di parapetto in ferro con specchiature in vetro, in discreto stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gasolio attualmente non funzionante per mancanza di fondi condominiali per l'acquisto del combustibile; l'appartamento presenta radiatori con valvole termostatiche e ripartitori di calore.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si presentano in mediocre stato di manutenzione.

In generale lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre come riferito dal perito a pag. 6 del proprio elaborato. Non è stato possibile appurare se gli impianti risultano dotati delle previste certificazioni.

La cantina, dotata di impianto elettrico, presenta pareti tinteggiate e soffitto intonacato al rustico, pavimento in battuto di cemento, porta in ferro, tutto in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare presenta i lati nord e sud esposti alla luce.

L'immobile posto in vendita sorge in una zona tranquilla; è lontana da aree verdi pubbliche e gli esercizi commerciali più vicini sono a circa 300 m. La frequenza di passaggio dei mezzi pubblici è alta; scarsa la possibilità di parcheggio in strada.

VINCOLI CONDOMINIALI

Come indicato a pag. 11 della perizia sono presenti vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01.07.2020 per la durata di anni quattro e rinnovabile automaticamente alla scadenza per egual periodo, salvo disdetta per i motivi di cui all'art 3 L. 431/1998.

NORMATIVA URBANISTICA

Come indicato a pag. 9 della perizia citata ai sensi del vigente P.R.G.C. ai fini della destinazione urbanistica l'immobile ricade in Centro storico - Nucleo antica formazione - Zona MR a destinazione mista prevalentemente residenziale (art. 15 - 16 N.T.A.) - Edificio categoria 8. I principali interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A, demolizione e ricostruzione ambientale tipo C. Le principali destinazioni d'uso ammesse sono: residenza e accessori alla residenza, attività economiche terziarie, pubblici esercizi, agenzie vendita servizi, attività artigianali paracommerciali, attività di servizio alla persona, attività di servizio all'auto e all'automobilista. Ai fini della caratterizzazione geologica l'area ricade parte in classe IIa.1 e parte in classe IIIa.

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. 10 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

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.

- Concessione Edilizia del 05/09/1958 rilasciata alla Impresa Scopel Ernesto per la costruzione di fabbricato civile denominato "Condominio San Giovanni".

- Abitabilità del 14/06/1960 (n. 93/1960) rilasciata a Scopel Ernesto.

- Autorizzazione in sanatoria del 06/12/1993 n. 418 rilasciata a Cardillo Antonio per l'esecuzione di pensilina di copertura di un balcone in un edificio quale intervento di straordinaria manutenzione.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

Nella dichiarazione di abitabilità si esprime parere positivo per alcune varianti al progetto approvato apportate nel corso dei lavori.

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.

Quanto sopra anche in caso di sussistenza di difformità e/o abusi edilizi.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione

della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

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

PREZZO

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - € 14.416,37 (quattordicimilaquattrocentosedici/37);

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

- Lotto Unico - € 10.812,28 (diecimilaottocentododici/28)

MODALITÀ PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 25 Settembre 2023 esclusivamente in via telematica.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi da offerenti o procuratore legale.

Le offerte devono essere formulate dagli offerenti esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendita telematica indicato nell'ordinanza di vendita (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. - portale www.astetelematiche.it, oppure Astalegale.net s.p.a. - portale www.spazioaste.it), 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 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella postale elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. n. 32/2015.

A completamento dell'inserimento dei dati e dei documenti necessari il portale consentirà altresì l'apposizione della firma digitale all'offerta e la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata con le modalità di cui sopra, senza aprire il file di offerta e/o modificarne nome e contenuto.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale "Offerta Telematica" fare riferimento all'apposito "Manuale Utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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.

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (avente le caratteristiche indicate dal comma 4 o dal comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dallo stesso D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

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

All'offerta andranno allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, la ricevuta di pagamento del bollo (marca da bollo € 16,00), copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione nonché tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia). Per le società o altri enti all'offerta andranno allegati copia della carta di identità - in corso di validità - del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del

legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Versamento Cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT59J0503422300000000050751 intestato a **Esecuzione Immobiliare N. 36/2022 - Tribunale di Biella - dr.ssa Emanuela Nicolo**.

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Gli importi versati a titolo di cauzione verranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari al netto di tutti gli oneri bancari e legali.

Pagamento del bollo digitale

Nell'attuale fase transitoria e fino alla chiusura della stessa, 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. Terminata la compilazione dell'offerta il presentatore riceverà una comunicazione dal Portale delle Vendite pubbliche contenente le indicazioni da seguire per procedere al recupero dell'offerta ed al pagamento del relativo bollo (si veda l'apposito "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>)

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE

Presso il Tribunale di Biella è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie ove 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12 (gli uffici dell'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, Tel.: 015.2523705 ; Fax: 015.351684, sono aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 19:00).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 26 Settembre 2023 ore 15.30.

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

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

Qualora sia presentata una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta e il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta valida, inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "offerta minima"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a € 500,00 qualora il prezzo base sia inferiore o pari a € 10.000,00 e non potranno essere inferiori a € 1.000,00 qualora il prezzo base sia superiore a € 10.000,00.

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. **La durata della gara è fissata in 72 (settantadue) ore; la gara inizierà alle ore 16.00 del 26 Settembre 2023 e terminerà alle ore 16.00 del 29 Settembre 2023**, 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 del termine verrà prolungata di altrettanti 10 (DIECI) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di

autoestensione, si farà luogo all'aggiudicazione e l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene e ne riceverà comunicazione.

Ove 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.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve pervenire al professionista delegato, in un'unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante pagamento con assegno circolare o bonifico bancario.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento 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 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 direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, 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 dodici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare presso l'associazione BAI - Biella Aste Immobili in Biella, via Dal Pozzo n. 12, 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 al professionista delegato, presso l'Associazione BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella, via Dal Pozzo n. 12, **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..

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo, di un nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento

dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto, ovvero uno solo dei lotti facenti parte del compendio pignorato).

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, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti UNICREDIT, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA SELLA, BANCO BPM, BPER BANCA, BANCA DI ASTI, CHE BANCA! , INTESA SANPAOLO e DEUTSCHE BANK.

La Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, è pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte avvalendosi, quale propria ausiliaria, dell'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, o inviare richiesta scritta via fax al numero: 015.351684, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it.

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

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 11 maggio 2023

Il Professionista Delegato
dr.ssa Emanuela Nicolo