

TRIBUNALE DI BIELLA

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva n. 12/2019 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA  
QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto avv. Marco Bonino, 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 **19 Settembre 2023 ore 15.30** a cura dell' avv. Marco Bonino, 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 UNO

**in piena proprietà, nel Comune di Strona, frazione Cappio Campore**

**Riferimento n. 1:** Appartamento sito al piano rialzato di edificio di civile abitazione bifamiliare in villino, eretto a due piani fuori terra e seminterrato collegati da vano scala comune interno, oltre cantina al piano seminterrato.

**Consistenza:** l'unità posta in vendita è composta da: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, terrazzo oltre due vani cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg. 9 part. 841 sub 7 cat A/7, cl. U, consistenza 6,5, sup cat 111 mq, piano S1- T, rendita € 721,75.

**Confini:** L'appartamento, al piano rialzato, ha quattro affacci sul cortile comune ( censito al Foglio 9 Particella 841) mentre un vano e la cucina confinano con il vano scala comune; i due vani al piano cantinato confinano su tre lati con il terrapieno-cortile comune, mentre sul lato sud-est con il disimpegno comune.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita è entrostante al terreno censito al CT f 9 part 841 confinante da nord, in senso orario, con la strada comunale Cappio Campore e le part.le n. 658, 755, 657, 656.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza catastale. In particolare lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato negli elaborati planimetrici catastali, in quanto si rileva l'apertura di una porta di collegamento fra una camera e il confinante vano scala al piano rialzato e di una porta verso l'esterno al piano seminterrato, verso sud est.

L'esperto precisa che, poiché per tali variazioni non sono state riscontrate le corrispondenti pratiche edilizie presso gli uffici comunali, sarà necessario procedere alla regolarizzazione delle stesse e al riaccatastamento dell'unità immobiliare.

**Riferimento n. 2:** Autorimessa sita al piano terra in edificio adiacente a quello ove si trova il bene di cui al rif. n. 1.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg. 9 part. 841 sub 4 cat C/6, cl. U, consistenza 12, sup cat 16 mq, piano T

**Confini:** L'autorimessa confina a NE, SE e SW con il cortile comune, mentre a NW con il Sub 3; Il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita è entrostante al terreno censito al CT fg 9 part 841 confinante da nord, in senso orario, con la strada comunale Cappio Campore

e le part.lee n. 658, 755, 657, 656.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza catastale.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni dell'edificio cui i rif. n. 1 appartiene: il locale centrale termica, il corridoio al piano seminterrato ed il vano scala interno di collegamento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO**

Come evidenziato nella citata relazione di stima (pag. 14 e ss) l'edificio di cui fa parte il bene di cui al rif. 1 presenta struttura portante in c.a., solai in laterizio e c.a., copertura in manto di laterizio, facciate esterne con finitura in intonachino solo parzialmente tinteggiate.

I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2,30, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo.

L'appartamento di cui al rif. n. 1 ha altezza utile di m 3,20; le finiture dei pavimenti sono in parte in legno, ben tenuto, e in parte in piastrelle di grès di modesta qualità, originarie; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno e vetro singolo, con avvolgibili in legno in cattivo stato di manutenzione; il terrazzo ha finitura in battuto di calcestruzzo e ringhiera in vetro e metallo in stato di conservazione mediocre.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con tubazioni sotto traccia, collegati a centrale termica nel seminterrato comune all'unità posta al primo piano, attualmente inutilizzata dall'inquilino; sono presenti una stufa a pellet per il riscaldamento degli ambienti ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, che l'inquilino riferisce essere di sua proprietà; non sono presenti sistemi di contabilizzazione o ripartizione dell'impianto termico, né impianti di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è quello originario.

L'autorimessa di cui al rif. n. 2, di altezza utile m 2,30, presenta struttura in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione, pavimento in battuto di calcestruzzo e serramento in metallo. L'appartamento si trova in medie condizioni di manutenzione mentre l'autorimessa si trova in scarse condizioni manutentive e presenta evidenti segni di infiltrazioni dal sovrastante solaio, a causa del cattivo stato della guaina di impermeabilizzazione.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Entrambi i riferimenti sono occupati da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'esperto nominato riferisce quanto segue:

Il Comune di Strona è dotato di P.R.G.I. denominato "Terza Variante Strutturale al P.R.G.I. della Sub Area F costituita dai Comuni di Crosa, Curino, Mezzana M.go e Strona" approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-11070 in data 23-03-2009. Al P.R.G.I. sono poi state apportate alcune modifiche con le Varianti Parziali n. 1 e n. 2, entrambe approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 02/07/2012. Il bene oggetto di esecuzione insiste sul Fg.9 Part. 841, è inserita in area USI RESIDENZIALI - AREE EDIFICATE ed inclusa in fascia soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità

all'utilizzazione urbanistica individua l'area in "Classe 2, pericolosità geomorfologica moderata, idonea all'uso urbanistico con moderati accorgimenti tecnici". La destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

### 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. 17 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.

Per entrambi i riferimenti non sono presenti pratiche edilizie depositate presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Strona.

**Per il bene di cui al rif. n. 1. 1 non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.**

#### **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 DUE**

**in piena proprietà, nel Comune di Strona, frazione Cappio Campore**

**Riferimento n. 3:** Appartamento sito al piano primo di edificio di civile abitazione bifamiliare in villino, eretto a due piani fuori terra e seminterrato, collegati da vano scala comune interno,

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, tre camere, terrazzo, oltre a due vani cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg. 9 part. 841 sub 8 cat A/7, cl. U, consistenza 6,5, sup cat 120 mq, piano S1- 1, rendita € 721,75

**Confini:** l'appartamento al piano primo ha quattro affacci sul cortile comune (Foglio 9 Particella 841) mentre un vano e l'ingresso confinano con il vano scala comune; i due vani al piano cantinato confinano su tre lati con il terrapieno-cortile comune, con il disimpegno comune e a NE con la centrale termica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita è entrostante al terreno censito al CT fg 9 part 841 confinante da nord, in senso orario, con la strada comunale Cappio Campore e le part.lee n. 658, 755, 657, 656.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato negli elaborati planimetrici catastali, in quanto si rileva un errore grafico relativo alla dimensione del terrazzo, che è nella realtà più ridotta rispetto a quanto indicato in planimetria (manca completamente la parte addossata alla parete nord-ovest; in planimetria manca la porta verso il terrazzo dal locale soggiorno, parete nord-ovest.

L'esperto precisa che, poiché per tali variazioni non sono state riscontrate le corrispondenti pratiche edilizie presso gli uffici comunali, sarà necessario procedere alla regolarizzazione delle stesse e al riaccatastamento dell'unità immobiliare.

**Riferimento n. 4:** Autorimessa sita al piano terra in edificio adiacente a quello ove si trova il bene di cui al rif. n. 3.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg. 9 part. 841 sub 3 cat C/6, cl U, consistenza 12, sup cat 16 mq, rendita € 30,37, piano T

**Confini:** l'autorimessa confina a NE e SW con il cortile comune, mentre a NW con il Sub 2 e a SE con il Sub 4.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita è entrostante al terreno censito al CT fg 9 part 841 confinante da nord, in senso orario, con la strada comunale Cappio Campore e le part.lee n. 658, 755, 657, 656.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella citata relazione di stima sussiste corrispondenza catastale.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni dell'edificio cui il rif. n. 3 appartiene: il locale centrale termica, il corridoio al piano seminterrato ed il vano scala interno di collegamento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI MANUTENZIONE**

Come evidenziato nella citata relazione di stima (pag. 21 e ss) l'edificio di cui fa parte il bene di cui al rif. 3 presenta struttura portante in c.a., solai in laterizio e c.a., copertura in manto di laterizio, facciate esterne con finitura in intonachino solo parzialmente tinteggiate. I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2,30, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo. L'appartamento di cui al rif. n. 3 ha altezza utile di m 2,90; le finiture dei pavimenti sono in legno, marmo e piastrelle di grès di modesta qualità; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno e vetro camera, con avvolgibili in legno in cattivo stato di manutenzione; il terrazzo ha finitura in battuto di calcestruzzo e ringhiera in vetro e metallo in stato di conservazione scarso. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con tubazioni sotto traccia, collegati a centrale termica nel seminterrato comune all'unità posta al piano terreno; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; non sono presenti sistemi di contabilizzazione o ripartizione dell'impianto termico, né impianti di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è stato in parte sostituito.

L'autorimessa di cui al rif. n. 4, di altezza utile m 2,30, presenta struttura in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione, pavimento in battuto di calcestruzzo e serramento in metallo.

L'appartamento si trova in medie condizioni di manutenzione mentre l'autorimessa si trova in scarse condizioni manutentive e presenta evidenti segni di infiltrazioni dal sovrastante solaio, a causa del cattivo stato della guaina di impermeabilizzazione.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il bene di cui ai rif. n. 3 è libero da persone, ma sono presenti beni della debitrice esecutata. Il bene di cui al rif. n. 4 è occupato da un bene mobile di cui non è nota la proprietà.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'esperto nominato riferisce quanto segue: il Comune di Strona è dotato di P.R.G.I. denominato "Terza Variante Strutturale al P.R.G.I. della Sub Area F costituita dai Comuni di Crosa, Curino, Mezzana M.go e Strona" approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-11070 in data 23-03-2009. Al P.R.G.I. sono poi state apportate alcune modifiche con le Varianti Parziali n. 1 e n. 2, entrambe approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 02/07/2012. Il bene oggetto di esecuzione insiste sul Fg.9

Part. 841, è inserita in area USI RESIDENZIALI - AREE EDIFICATE ed inclusa in fascia soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica individua l'area in "Classe 2, pericolosità geomorfologica moderata, idonea all'uso urbanistico con moderati accorgimenti tecnici". La destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

### 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. 24 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.

Per entrambi gli immobili non sono presenti pratiche edilizie depositate presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Strona.

**Per il bene di cui al rif. n. 3 non è stato reperito il certificato di abitabilità.**

**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

**in piena proprietà, nel Comune di Strona, Frazione Donno n. 8 (già fraz. Molingrosso)**

**Riferimento n. 5:** Autorimessa situata al piano terreno di una villa elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto non abitabile.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg 10 part 436 sub 4 cat C/6, cl U, consistenza 37, sup cat 50 mq, rendita € 93,63, piano T.

**Confini:** L'unità in oggetto confina a sud, est e nord su enti comuni di cui alla particella 436 e a ovest con vano scala interno alla villa. Il terreno su quale sorge la villa all'interno del quale si trova l'autorimessa, censito al CT al fg 10 part 436 confina su tutti i lati con la part 435 del fg 10.

**Corrispondenza catastale:** L'esperto riferisce che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**Riferimento n. 6:** Ufficio situato al piano terreno di una villa elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto non abitabile.

**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso su vano scala comune, corridoio, quattro locali ad uso ufficio, sala riunioni, ripostiglio, antibagno e due servizi igienici.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg 10 part 436 sub 5 cat A/10, cl U, consistenza 6, sup cat 167 mq, rendita € 1394,43, piano T-

**Confini:** L'unità in oggetto affaccia a sud, ovest e nord su enti comuni di cui alla Particella 436 e a est con il vano scala comune. Il terreno su quale sorge la villa all'interno del quale si trova l'ufficio, censito al CT al fg 10 part 436 confina su tutti i lati con la part 435 del fg 10.

**Corrispondenza catastale:** L'esperto riferisce che non sussiste corrispondenza catastale tra



lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto il locale indicato come sala è in realtà un servizio igienico.

**Riferimento n. 7:** Negozio situato ai piani primo, secondo e seminterrato di una villa elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto non abitabile.

**Consistenza:** Il bene è composto da:

al piano primo ingresso da terrazzo scoperto, due disimpegni, corridoio, cinque vani adibiti a negozio, servizio, due balconi, terrazzo e vano scala interno di collegamento agli altri piani;

al piano secondo tre disimpegni, corridoio, quattro vani adibiti a negozio, servizio, ripostiglio, tre balconi, terrazzo e vano scala interno di collegamento agli altri piani;

al piano seminterrato disimpegno e quattro cantine oltre a lavatoio, corridoio e centrale termica comuni con l'ufficio censito al Sub 5.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. del Comune di Strona al fg 10 part 436 sub 7 cat C/1, cl 1, consistenza 332 mq, sup cat 412 mq, rendita € 5.315,37, piano S1-1-2

**Confini:** L'unità in oggetto affaccia a sud, ovest e nord su enti comuni di cui alla Particella 436 e a est con il vano scala comune. Il terreno su quale sorge la villa all'interno del quale si trova l'ufficio, censito al CT al fg 10 part 436 confina su tutti i lati con la part 435 del fg 10.

**Corrispondenza catastale:** L'esperto riferisce che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni della villa di cui i rif. n. 5, 6 e 7 fanno parte: il locale centrale termica, il corridoio e il lavatoio al piano seminterrato, oltre al vano scala interno di collegamento con gli altri subalterni.

Di fatto l'accesso alla villa di cui i rif. n. 5, 6 e 7 fanno parte avviene transitando sulla part. 435 fg. 10, di proprietà di terzi; non risulta, agli atti, la costituzione di diritti di passaggio sulla part. 435 fg. 10 in favore dei beni di cui ai rif n.5,6,7 ne' del mappale ove insiste la villa di cui tali beni fanno parte.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO**

Alle pagg. 33 e 34 della relazione di stima citata l'esperto riferisce quanto segue.

L'autorimessa di cui al rif. n. 5 presenta pavimentazione in battuto di cemento; murature portanti in laterizio; solaio di copertura in calcestruzzo, ricoperto da guaina impermeabile visibilmente danneggiata; portoni in legno e serramenti in legno e vetro.

La stessa versa in pessimo stato di manutenzione, presentando evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal sovrastante terrazzo scoperto sia sul soffitto che sulle murature perimetrali; i serramenti in legno sono vetusti, incompleti e pertanto inadeguati a garantire alcun tipo di sicurezza.

I locali ad uso ufficio di cui al rif. n. 4 presentano murature portanti in laterizio, volte in laterizio in parte a botte e in parte a padiglione, solaio di pavimento in laterocemento.

I locali hanno altezza interna utile media di m 2,45. Le finiture dei pavimenti sono in parte in doghe di legno e in parte moquette tessile; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno e vetro singolo, con persiane esterne in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con tubazione in parte a vista e in parte sotto traccia, collegati a centrale termica nel seminterrato comune agli altri piani dell'edificio, alimentata a gas metano; non sono presenti sistemi di contabilizzazione o ripartizione dell'impianto; non sono presenti impianti di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è quello originario.

I locali in oggetto si presentano in condizioni mediocri, principalmente a causa della vetustà delle pavimentazioni in legno e moquette e del distacco delle tinteggiature dai soffitti e dai muri perimetrali, presumibilmente a causa di infiltrazioni e umidità.

I locali ad uso negozio di cui al rif. n. 5 presentano murature portanti in laterizio e solai in laterocemento. I locali al piano cantinato hanno altezza interna utile di m 2,80; al piano primo di m 3,20 e al piano secondo di m 3,05. Le finiture dei pavimenti sono in parte in legno e in parte rivestiti con moquette tessile; nel bagno pavimenti e rivestimenti sono in marmo; le porte interne sono in legno e in legno con vetri colorati lavorati a piombo; i serramenti esterni in legno e vetro singolo, con persiane esterne in legno; le pareti sono principalmente rivestite con tappezzerie; L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con tubazione in parte a vista e in parte sotto traccia, collegati a centrale termica nel seminterrato comune agli altri piani dell'edificio, alimentata a gas metano; non sono presenti sistemi di contabilizzazione o ripartizione dell'impianto; non sono presenti impianti di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è quello originario; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ad accumulo.

I locali in oggetto si presentano in condizioni mediocri, principalmente a causa del distacco delle tinteggiature dai soffitti e dai muri perimetrali, presumibilmente a causa di infiltrazioni e umidità.

Le finiture sono ancora quelle originali, di pregio, tipiche di una villa dell'epoca della costruzione; i locali di servizio situati al piano seminterrato versano in cattive condizioni manutentive.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

rif n. 5 libero da persone; ma parzialmente occupato da beni mobili di proprietà della debitrice esecutata.

rif n. 6 libero da persone; ma parzialmente occupato da beni mobili di proprietà della debitrice esecutata.

rif n 7 libero da persone, ma parzialmente occupato da beni mobili di proprietà della debitrice esecutata.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'esperto nominato riferisce, per i rif. n. 5, 6 e 7, quanto segue:

Il Comune di Strona è dotato di P.R.G.I. denominato "Terza Variante Strutturale al P.R.G.I. della Sub Area F costituita dai Comuni di Crosa, Curino, Mezzana M.go e Strona" approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-11070 in data 23-03-2009.

Al P.R.G.I. sono poi state apportate alcune modifiche con le Varianti Parziali n. 1 e n. 2, entrambe approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 02/07/2012.

Il bene oggetto di esecuzione insiste sul Fg.10 Part. 436, inserita in AREA PER USI PRODUTTIVI - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO.

L'edificio non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22.01.04 n.2 parte 3°.

Dal punto di vista idraulico l'area è individuata fra le Aree **con pericolosità idraulica omogenea, assoggettabile a piena con tempo di ritorno di 30 anni.**

La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica individua l'area in "Classe 3B4, **pericolosità geomorfologica ELEVATA**, in cui l'uso urbanistico è subordinato ad interventi di riassetto idrogeologico".

La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né l'immobile risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

## 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 pag. 41 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. 5:** 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'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Strona non sono state reperite documentazioni progettuali che abbiano riguardato il locale autorimessa, che peraltro appare ancora oggi corrispondente al presumibile stato dell'edificazione originale.

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale depositata in atti.

L'autorimessa non presenta dotazioni impiantistiche.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**Rif. n. 6:** 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 non risulta agibile.**

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Strona non sono state reperite documentazioni progettuali relative ad interventi edilizi eseguiti presso l'unità in esame, la cui destinazione d'uso risulta conforme a quella catastale risultante agli atti.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata, in quanto il locale denominato sala è stato adibito a servizio igienico.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono comuni con il Sub 7. Non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.**

**Rif. n. 7:** 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 non risulta agibile.**

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Strona non sono state reperite documentazioni progettuali relative ad interventi edilizi eseguiti presso l'unità in esame, la cui destinazione d'uso risulta conforme a quella catastale risultante agli atti.

Si segnala che l'unità deriva dalla fusione dei precedenti Sub 2 e 3 in atti dal 2011, avvenuta con cambio di destinazione d'uso, senza realizzazione di opere.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata.

Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono comuni con il Sub 5. Non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

\* \* \*

## LOTTO CINQUE

**in piena proprietà, nel Comune di Valdilana, Frazione Campore n. 90**

**Riferimento n. 8:** Appartamento situato al piano terreno di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni.



**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso, corridoio e disimpegno, cucina, quattro vani, due servizi, oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 7 del NCEU del Comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58.

L'unità posta in vendita ha due affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune e confina al piano terreno con i Sub 6 e 8.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 61 di perizia) che non sussiste corrispondenza catastale tra stato di fatto e ed elaborati planimetrici catastali in particolare per quanto riguarda le modifiche apportate alla distribuzione interna dei servizi igienici.

**Riferimento n. 9:** Appartamento situato al piano terreno di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni.

**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso su corridoio, cucina, tre vani, due servizi, balcone, oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 8 del NCEU del comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58.

L'unità posta in vendita ha tre affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune e confina al piano terreno con il Sub 7.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 62 di perizia) che non sussiste corrispondenza catastale tra stato di fatto e ed elaborati planimetrici catastali in particolare per quanto riguarda le modifiche apportate alla distribuzione interna dei servizi igienici.

**Riferimento n. 10:** Appartamento situato al piano primo di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni.

**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso su corridoio, antibagno, bagno, cucina, tre vani, due balconi, oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 10 del NCEU del Comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58.

L'unità posta in vendita ha due affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune e confina al piano con il vano scala comune e un'altra unità che non risulta oggetto di pignoramento.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 62 di perizia) che sussiste corrispondenza catastale tra stato di fatto e ed elaborati planimetrici catastali.

**Riferimento n. 11:** Appartamento situato al piano secondo di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni

**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso su corridoio, antibagno, bagno, cucina, tre vani, due balconi, oltre a due cantine al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 13 del NCEU Comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58.

L'unità posta in vendita ha due affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune e confina al piano secondo con il vano scala comune e con il Sub 14.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 63 di perizia) che sussiste corrispondenza catastale tra stato di fatto e ed elaborati planimetrici catastali.

**Riferimento n. 12:** Appartamento situato al piano secondo di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni.

**Consistenza:** Il bene è composto da: corridoio, due servizi, cucina, tre vani, due balconi, oltre a una cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 14 del NCEU Comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58. L'unità posta in vendita ha tre affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune e confina al piano secondo con il vano scala comune e con il Sub 13.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 63 di perizia) che non sussiste corrispondenza catastale tra stato di fatto e ed elaborati planimetrici catastali in particolare per quanto riguarda le modifiche apportate alla distribuzione interna dei servizi igienici.

**Riferimento n. 13:** Appartamento situata al piano terzo di un edificio condominiale di civile abitazione eretto a tre piani fuori terra e seminterrato, collegati da due vani scala comuni interni.

**Consistenza:** Il bene è composto da: ingresso, due vani, cucina, terrazzo da cui si accede ad un piccolo locale sottotetto con wc, una cantina al piano seminterrato.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al Fg 21 Part 62 Sub 15 del NCEU Comune di Valdilana (già Valle Mosso).

**Confini:** Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile posto in vendita insiste sul terreno censito in NCT di Valdilana (già Valle Mosso) al Foglio 21 Particella 62 i cui confini sono a nord est la Strada Statale 232, a sud est e a sud ovest la particella 60, a nord ovest la particella 58.

L'unità posta in vendita ha tre affacci su cortili interni e accesso da vano scala comune.

**Corrispondenza catastale:** l'esperto nominato rileva (pag 64 di perizia) che non sussiste corrispondenza catastale in quanto lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato negli elaborati planimetrici catastali, in particolare per quanto riguarda le modifiche apportate al terrazzo, sul quale non risulta esistere il vano individuato con la lettera "d" in planimetria, oggi scoperto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esperto riferisce che l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di vendita presenta struttura portante in muratura, copertura in manto di laterizio, facciate esterne con finitura intonacata e tinteggiata in pessime condizioni di manutenzione. Riferisce altresì quanto al

**rif. n. 8:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 3,60 ed è in parte controsoffittato a m 2,80. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

**rif. n. 9:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 3,60 ed è in parte controsoffittato a m 2,80. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

**rif. n. 10:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 2,85. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

**rif. n. 11:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 3.05. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

**rif. n. 12:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 3.05. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

**rif. n. 13:** Il locale cantina ha altezza interna utile di circa m 2,40, pavimentazioni in battuto di calcestruzzo, solaio in calcestruzzo e pignatte di laterizio. L'appartamento ha altezza utile di m 2.40. Tutte le finiture sono quelle originali, in pessime condizioni di manutenzione (porte interne, pavimenti, serramenti in legno e vetro singolo, persiane esterne in legno, sanitari...). Non esistono impianti funzionanti.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'esperto riferisce che tutti i beni costituenti il lotto posto in vendita sono in pessime condizioni di conservazione.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Tutti i beni costituenti il lotto posto in vendita sono liberi da persone, ma occupati da masserizie e beni mobili privi di apprezzabile valore.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**rif. n. 8:** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62, classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**rif. n. 9:** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62 classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità

geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**rif. n. 10:** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62 classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**rif. n. 11:** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62 classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**rif. n. 12:** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62 classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**rif. n. 13 :** L'esperto riferisce (pag. 76/77 di perizia) che l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di vendita insiste in NCT Fg.21 Part. 62 classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valle Mosso in ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica individua l'area in "Classe 3". La destinazione d'uso è compatibile con quella di piano regolatore; non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici, né risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

## 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 pag. 77 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue in relazione all'immobile di cui fanno parte i riferimenti del presente lotto:

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.

Presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Valdilana relativamente al compendio immobiliare di cui fanno parte i riferimenti del presente lotto, è stata reperita la sola Comunicazione di inizio lavori per manutenzione straordinaria di una parte del manto di copertura, in data 01/10/2013 prot. 5771

### **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.

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 Uno - € 12.656,25 (dodicimilaseicentocinquantasei/25);
- Lotto Due - € 12.339,84 (dodicimilatrecentotrentanove/84);
- Lotto Tre - € 71.479,58 (settantunomilaquattrocentosettantanove/58);
- Lotto Cinque - € 29.884,57 (ventinovemilaottocentoottantaquattro/57);

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

- Lotto Uno - € 9.492,19 (novemilaquattrocentonovantadue/19);
- Lotto Due - € 9.254,88 (novemiladuecentocinquantaquattro/88);
- Lotto Tre - € 53.609,69 (cinquantatremilaseicentonove/69);
- Lotto Cinque - € 22.413,43 (ventiduemilaquattrocentotredici/43);

## MODALITÀ PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 18 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 vendite telematiche (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) oppure Asta Legale.Net s.p.a. [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) 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](mailto: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 IT50B0503422300000000050531 intestato a **Esecuzione Immobiliare N. 12/2019 - Tribunale di Biella - avv Marco Bonino**.

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 19 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 19 Settembre 2023 e terminerà alle ore 16.00 del 22 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 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 precedente 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](http://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](mailto: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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it)", "[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)" e "[www.astegiudiziarie.it](http://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 20 aprile 2023

Il Professionista Delegato

**Avv. Marco Bonino**

