

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr. Emanuele Migliore
Procedura Esecutiva n. 25/19 R.G.E.

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

La sottoscritta Dr.ssa Cristina Bracco, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 23/9/24, con studio in Biella alla Via Ravetti 2A,

AVVISA

che il giorno **6 maggio 2025 alle ore 14.00 (quattordici)**, a cura della Dr. ssa Cristina Bracco, presso il suo studio, in Biella, alla Via Ravetti 2A, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA,
dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO
BIELLA (BI),

in piena proprietà nel Comune di GRAGLIA (BI), e precisamente:

alla Via Partigiani 11,
complesso immobiliare formato da terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione con accessori e pertinenze, della superficie commerciale complessiva di mq. 381, in buono stato conservativo e con caratteristiche, nell'insieme, bifamiliari.

Il complesso immobiliare comprende:

terreno della superficie catastale di mq 380 (confini, in senso orario da Nord, Via della Crosa, Via Partigiani, mapp. 1050 e 939 del fg. 15 CT), con entrostante fabbricato di civile abitazione, distinto al CT al Fg 15 mapp 1260, con la seguente consistenza:

a) fabbricato indipendente elevato a due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato) collegati internamente e, per i soli piani terreno e primo, anche da scala esterna; il tutto comprende:

- al P. seminterrato (a livello della strada pubblica e accessibile dalla stessa): andito esterno di entrata, autorimessa con parte soppalcata, disimpegno, due locali cantinati, vano scala (per l'accesso al P. terreno), wc/ lavanderia e centrale termica (superficie totale esclusa parte soppalcata mq 186, di cui l'andito esterno mq 10);

- al P terreno (rialzato e a dislivello della strada pubblica): ingresso/soggiorno con scala

aperta per l'accesso al P. primo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, altro vano scala (interno dal P. seminterrato), portico e terrazzo (superfici: abitazione mq 147; portico mq 11, terrazzo mq 30)

- al P. primo (sottotetto mansardato accessibile dall'interno e anche da scala esterna: ingresso/disimpegno, wc/lavanderia, soggiorno/angolo cottura, vano scala (interno dal P. terreno), corridoio, tre camere, bagno, terrazzino, balcone (superfici: abitazione mq 130; terrazzino mq 9; balcone e scala esterna mq 7)

b) circostante il fabbricato, a corredo, area pertinenziale scoperta, rialzata e a dislivello rispetto alla strada pubblica, destinata a corte/giardino con accesso solo pedonale (superficie mq 190).

Detta consistenza immobiliare è censita

- al Catasto Terreni del Comune di Graglia, l'area con entrostante fabbricato, come segue:

Fg. 15 mapp. 1260, ente urbano, sup. are 3,80;

- al Catasto Fabbricati del Comune di Graglia, come segue:

Fg. 15, mapp. 1260, sub. 1, P. S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 234, R.C. € 1.202,05.

- **Fg. 15, mapp. 1260, sub. 2, P. S1, cat. C/6, cl. 1, cons. 93 mq, sup. cat. mq 109, R.C. € 264,17;**

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Geom. Mauro Buscaglione, di data 3/5/24, allegata al fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore e verranno liberati a cura e spese della procedura una volta avvenuta l'aggiudicazione, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario ex art. 560 cpc.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI, VINCOLI E SERVITU', PARTI COMUNI, ONERI CONDOMINIALI

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, Geom. Mauro Buscaglione, di data 3/5/24) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti e certificato energetico APE.

Sono stati individuati i seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi: - concessione di costruzione n. 13 del 24/3/1977 (pratica edilizia n. 6) per costruzione di un nuovo fabbricato; in dipendenza di tale permesso, al termine dei lavori, avvenuto il 20/1/1981, e' stata rilasciata autorizzazione alla abitabilità del 27/8/1981 (per tutto l'edificio escluso il sottotetto); - permesso di costruire n. 9 del 20/2/2008 per ristrutturazione di fabbricato esistente di civile abitazione con sopraelevazione; - SCIA n. 7/2014- prot. N. 690 del 12/2/2014, per completamento opere quali impianti, porte interne, serramenti, esterni, tinteggiature, pensilina su ingresso pedonale.

Vi è difformità tra lo stato di fatto e i suddetti titoli edilizi. 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 lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40,

comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

*

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

- atto a rogito Notaio M. Cagnacci del 20/4/2005, trascritto a Biella il 29/4/2005 ai nn. 4.397/2558

Secondo quanto risulta dalla perizia in atti, considerato il contesto generale del complesso immobiliare, sono da ipotizzare possibili vincoli ed oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo, che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di vendita. Non risultano tuttavia spese o oneri condominiali, anche arretrati.

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni. In ogni caso, per l'identificazione delle parti comuni, nonché per ogni vincolo, onere e diritto in capo all'immobile si rimanda integralmente alla relazione del CTU agli atti ed all'atto di provenienza di cui sopra.

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 e ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti ed altresì risultanti dagli atti di provenienza; con particolare riguardo alle servitù, esse potranno ritenersi reciprocamente costituite tra i vari lotti altresì per destinazione del padre di famiglia ex art. 1031-1062 c.c. , potendo esse derivare dallo stato di fatto dei luoghi come lasciato dal precedente proprietario .

La vendita è fatta senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base è stabilito in:

- **Lotto UNICO - euro 157.500 (centocinquantasettemilacinquecento/00)**

- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
 - Lotto UNICO - euro 118.125,00 (centodiciottocentoventicinque/00)
 - 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
 - Lotto UNICO- euro 2.500 (duemilacinquecento/00)
 - 4) Termine per il deposito delle offerte telematiche:
5 maggio 2025, entro le ore 13.00
 - 5) apertura delle buste e esame delle offerte:
6 maggio 2025, ore 14.00
- Portale del gestore della vendita: www.spazioaste.it

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, PRESENTAZIONE E INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in via telematica, nel termine di cui al punto 4 del superiore paragrafo "CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO". Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Soltanto gli avvocati, muniti di procura speciale notarile, possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc. In tale ipotesi, qualora l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

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

L'offerta o l'istanza deve essere redatta, secondo le modalità previste dal dm 32/15, mediante Modulo Web Ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "manuale Utente" con le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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 definitivamente acquisite dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

L' offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente(per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita; per le società o altri enti : denominazione) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nonché , per le persone fisiche: stato civile, regime patrimoniale(comunione o separazione dei beni) se coniugato, residenza , recapito telefonico ; per le società o altri enti: sede sociale, numero di iscrizione al registro Imprese (se posseduto), codice fiscale, partita IVA .
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e 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 e il termine per il relativo pagamento, decorrente dall'aggiudicazione e non superiore a 120 giorni dalla stessa;
- 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 alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, del DM. 32/15, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/15;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/15.
- p) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

Quando 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'acquirente dovrà dichiarare che si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura **IBAN: IT 37 K 05034 22300 000000050928 intestato a" Esecuzione Immobiliare 25/2019 Trib. Biella"**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato, a esclusivo carico dell'offerente, sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte, a pena di nullità dell'offerta. Onde consentire il corretto accredito della cauzione, è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine predetto per la presentazione delle offerte. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" e la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito mediante bonifico sul conto di addebito della cauzione indicato nell'offerta, al netto degli oneri bancari e del bollo di € 16.00.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo, attualmente di € 16,00, dovuto per legge, in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> (sezione pagamenti, pagoPA, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria), seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero. In assenza di ricevuta, l'offerta sarà valida ma sarà segnalato alla Cancelleria per il recupero.

All'offerta andrà **allegata** tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito Portale delle Vendite pubbliche) ed altresì, ove non altrimenti richiesta:

- contabile del versamento della cauzione, come sopra meglio specificato;
- ricevuta di pagamento del bollo, come sopra precisato;
- documento d'identità in corso di validità e tesserino sanitario/codice fiscale;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità e dello stato civile, con indicazione del regime patrimoniale se coniugati (in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione e' necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., allegandola all'offerta), copia di documento d'identità e tesserino sanitario/ codice fiscale del coniuge dell'offerente, se coniugato in regime di comunione dei beni;
- se l'offerta è formulata da più persone, la procura rilasciata al presentatore, come infra meglio specificato;
- se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario, permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata da una società o altro ente, documento d'identità del legale rappresentate, atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a quindici giorni, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre alla copia dei documenti d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente.

Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa, intendendosi in tali casi il termine pari a 120 giorni.

Saranno ritenute nulle le offerte per un prezzo inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto o comunque non conformi alle prescrizioni sopra specificate.

Il deposito dell'offerta equivale comunque a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto.

Le operazioni di inserimento nel portale dell'offerta sono ad esclusivo rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per qualsivoglia motivo tali attività non verranno concluse tempestivamente. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo variazioni dell'indirizzo mail. Si consiglia di iniziare il processo di inserimento con largo anticipo.

ASSISTENZA

L'utente potrà inviare una e-mail o contattare il call-center ai numeri ed agli orari indicati nel sito del gestore della vendita.

ESAME DELLE OFFERTE, GARA E AGGIUDICAZIONE

L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, Dr. ssa Cristina Bracco, in Biella presso il proprio studio alla Via Ravetti 2A (tel. 015 30479 fax 015 2400029), aperto dal lunedì al venerdì dalle h. 10.00 alle h. 12.30 e dalle h. 14.30 alle h. 17.00, previo accordo telefonico.

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 utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale della vendita telematica ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite tale portale. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte avverrà il giorno **6 maggio 2025 alle ore 14.00.**

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

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, il delegato provvederà senz'altro all'aggiudicazione alla stessa udienza. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, dunque pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 cpc.

Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione, tramite connessione telematica, alla gara, che si effettuerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.

La durata della gara è fissata in quarantotto ore (48) ore con inizio il giorno **6 maggio 2025 alle ore 14.30** e termine il giorno **8 maggio 2025 alle ore 14.30**, salvo eventuali modifiche

del termine di durata che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine. In tale caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti illimitatamente.

Le comunicazioni, anche dei rilanci, avverranno tramite posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'offerente partecipante e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio. Il gestore della vendita comunicherà la chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Al termine della gara telematica asincrona, il delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **8 maggio 2025 h. 14.30**.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine indicato nell'offerta, decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno prioritariamente imputate al pagamento del saldo prezzo e, quindi, di oneri accessori e spese.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio), con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, II comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie, che verrà eseguita a cura e spese della procedura. Non verrà tuttavia eseguita la cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale e delle domande giudiziali, per la quale occorrerà rivolgersi al giudice competente.

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

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

b) versare sul conto corrente intestato alla procedura il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 - versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare nel fascicolo telematico, dandone notizia al delegato, 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 gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.

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

Il Tribunale di Biella, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari aderenti alla Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Dr. ssa Cristina Bracco, con studio in Biella, Via Ravetti 2A (tel. 015 30479 fax 015 2400029; e-mail: cristina.bracco@garbacciobracco.net), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile e per la visita di esso.

Per la richiesta di visita dell'immobile può essere utilizzato il Portale delle vendite pubbliche, mediante l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti; si segnala comunque l'opportunità che di ciò venga data notizia al Custode anche a mezzo mail.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento e, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente, la pubblicità della vendita sarà fatta, con omissione del nominativo del debitore esecutato: **1)** almeno 45 giorni prima della data di scadenza del

termine di presentazione delle offerte, mediante a) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia, sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it ; b) divulgazione tramite Newspaper ; c) pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie InLinea spa sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it 2) almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche Per quanto non previsto dal presente avviso, troverà applicazione il DM 32/15.
Biella, il 15 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Dr. ssa Cristina Bracco

