

AVV. DOMENICA CARBONE
Via Vercelli n.8- 13900 Biella
Tel.015.0992395 fax 015.3809970
e-mail: domenica@avvdomenicacarbone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E.Dott. Emanuele Migliore
Esecuzione immobiliare n. 36/2019 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA
QUINTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Domenica Carbone, con studio in Biella, via Vercelli n.8, Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 17.05.2023

AVVISA

che si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente

LOTTO UNICO

- **per il diritto di PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Andorno Micca (BI) e precisamente:**

villa bifamiliare sita nel comune di Andorno Micca, via Loiodice n.11 (catastale), suddivisa in due unita' immobiliari residenziali oltre ad un locale accessorio e ad una autorimessa, e terreni pertinenziali per complessivi 648,22 mq così composta:

Fg. 12 Part. 300 Sub. 1 costituisce ingresso comune alle unita' abitative posto al piano terra come atrio coperto -**BENE COMUNE NON CENSIBILE**

alloggio distinto al Fg. 12 Part. 300 Sub. 2:- piano terra: bagno, 2 camere, lavanderia, locale caldaia, scala al p1.;- **piano primo:** ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, scala al p. sottotetto; - **piano sottotetto:** ripostiglio, bagno, cucina, camera, due disimpegni. L'ingresso dall'esterno avviene dal portico (loggia) comune al pt (fg. 12 map. 300 sub. 1) o dalla scala di accesso principale.

alloggio distinto al Fg. 12 Part. 300 sub. 3 : - **piano terra:** ingresso, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, scala accesso al piano primo; - **piano primo:** tre camere, due bagni e disimpegno, balcone.

L'ingresso dall'esterno avviene dalla corte in comune tramite ingresso al piano terra oppure dal portico (loggia) comune (fg. 12 map. 300 sub. 1).

Autorimessa distinta al Fg. 12 Part. 300 sub. 4

Locale Accessorio (deposito) distinto al Fg. 12 Part. 300 sub. 5: Si suddivide in 3 locali piu' disimpegno e ingresso. L'ingresso dall'esterno avviene dalla corte in comune tramite ingresso al piano terra (fg. 12 map. 300 sub. 1).

Terreno pertinenziale distinto al foglio 12 Part. n.187

Il fg. 12 map. 300 sub. 1 rappresenta il loggiato di ingresso comune ai due immobili catalogati al Nceu fg. 12 map. 300 sub. 2-3.

- **per il diritto di proprietà per la QUOTA INDIVISA di ½ nel Comune di Andorno Micca (BI) e precisamente:**

in via Loiodice n.11, terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Andorno Micca (BI) **foglio 12 part. n.185**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dette consistenze immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Andorno Micca (BI) come segue:

● **al Catasto Fabbricati :**

| Foglio | Part. | Sub. | catego ria | classe | consistenza | Superficie catastale | Rendit a | piano |
|--------|-------|------|---------------|--------|-------------|-------------------------|---------------|-------|
| 12 | 300 | 4 | C6 | 2 | 63 mq | 70 mq | 198,47 € | T |
| 12 | 300 | 5 | C2 | 1 | 67 mq | 72 mq | 114,19 € | S1 |
| 12 | 300 | 2 | A7 | 2 | 11 vani | 285 mq | 1533,8 8 € | T-1-2 |
| 12 | 300 | 3 | A7 | 2 | 6 vani | 171 mq | 836,66 € | T-1 |
| 12 | 300 | 1 | | | | | | |

● **al Catasto Terreni:**

| Foglio | Part. | Sub. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominic ale | Reddito agrario |
|--------|-------|------|-------------|--------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| 12 | 187 | | Bosco ceduo | 1 | 3 a 20 ca | 0,33 € | 0,15 € |
| 12 | 185 | | Frutteto | 1 | 1 a 80 ca | 0,65 € | 1,12 € |
| 12 | 300 | | ENTE URBANO | | 26a 80 ca | | |

Parti comuni: di fatto trattasi di un edificio unico costituito da piu' unita' immobiliari ma di fatto non divise tra di loro e comunicanti. Per quanto concerne le parti comuni, in assenza di un elaborato planimetrico che le definisca, il perito ha ritenuto di considerare, come parti comuni, il porticato del piano terra e tutto il terreno entrostante l'edificio censito al Nct fg 12 particella 300 come pure i terreni censiti al fg 12 particelle nn.185-187.

Confini

Il terreno su cui insiste il fabbricato censito al foglio 12 part. n.300 confina: da nord in senso orario strada comunale, particelle 185, 229, 230, 232, 243 tutti del foglio n.12.

Il terreno censito al foglio fg 12 particella n.185 confina: da nord in senso orario strada comunale a due lati, le particelle nn. 229 e 300 ,tutti del foglio n.12.

Il terreno censito al foglio 12 particella n.187 confina: da nord in senso orario comune di Tavigliano strada comunale, particella n.2 del foglio n.12.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

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 Arch. Baietto Emanuela, in data 27.02.2021, come pubblicata e consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.biella.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it, risultano le seguenti notizie:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

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.

Risultano i seguenti provvedimenti abilitativi:

- Licenza di Costruzione prot. n. 95 del 24/05/1963;
- Licenza di Costruzione prot. n. 175 del 09/02/1965 - variante alla L.C. n. 95/1963;
- Permesso di Costruire prot. n. 23 del 23/07/2004; -
- Permesso di Costruire prot. n. 24 del 23/07/2004; -
- Permesso di Costruire prot. n. 32 del 11/10/2005; -
- DIA prot. n. 5773 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 24/2004;
- DIA prot. n. 5774 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 23/2004;
- Permesso di Costruire prot. n. 11 del 19/09/2009.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Vi sono delle difformità' planimetriche dei locali interni e nelle aperture occorre effettuare un aggiornamento catastale solo dopo avere depositato presso il comune di Andorno Micca un accertamento di compatibilità dello stato dei luoghi ed una sanatoria per le difformità presenti.

Per quanto concerne i terreni particelle nn.185 e 187 del FG 12 NCT non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata all'agenzia delle entrate territorio e quella esistente, infatti la particella 185 e' di fatto l'ingresso alla proprietà (vedasi estratto di mappa e documentazione fotografica allegati) e non e' un frutteto e la particella 187 è un terreno incolto e non è un bosco ceduo.

PRECISAZIONI

Nell'unità immobiliare distinta al fg 12 particella n. 300, sub 2, il sottotetto presenta delle difformità' planimetriche e altimetriche rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Si precisa che dal valore attribuito in sede di perizia è stato già dedotto il deprezzamento pari al 15% e sono stati dedotti i costi dell'eventuale progetto di sanatoria del sottotetto pari ad € 10.784,80 .

I costi dell'attività di sanatoria, nel caso di successiva presentazione di un progetto di sanatoria e di dichiarazione di sanabilità da parte dell'ente comunale di competenza, restano a carico dell'aggiudicatario.

- Costi professionali per progetto comunale di sanatoria = 4.500,00 € + iva + c.n.
- pratica vincolo paesaggistico: accertamento di compatibilità paesaggistica (preventivo alla sanatoria edilizia) = 2.000,00 € + iva + c.n.
- pratica riaccastamento complessivo = 2.000,00 € + iva + c.n.

Sono esclusi i costi di sanatoria che il Comune di Andorno Micca attribuirà con l'approvazione delle opere in sanatoria.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come pubblicata .

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

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

Sono 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge; restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA

Presso il Comune di Andorno Micca risultano le seguenti destinazioni urbanistiche dei terreni:

- NCT Fg 12 particelle nn. 300-185 aree edificate-edificabili consolidate (B3 art.55)
- NCT Fg 12 particella n. 187 zona agricola aree agricole produttive (E1-art.63 N.T.A.)

Gli immobili sono vincolati come "Aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004 lettera c- fasce di 150 m".

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto Unico – Euro 46.124,70 (euro quarantaseimilacentoventiquattro/70)

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

Lotto Unico – Euro 34.593,53 (euro trentaquattromilacinquecentonovantatre/53)

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

Lotto Unico – Euro 4.000,00 (euro quattromila/00)

- **Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it.**

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 3 (tre) marzo 2025 (duemilaventicinque), esclusivamente in via telematica** (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 16,30 (sedici/30) del giorno 4 (quattro) marzo 2025 (duemilaventicinque)**, innanzi al professionista delegato in Biella, via Vercelli n.8.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in via telematica** mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. Per le persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa". Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata agli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale; se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa"), salva la facoltà di depositarla dopo l'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 D.M. 227/2015); se il soggetto richiedente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarla all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo.

3. Per le società o altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni 15 (quindici) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. previa indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, allegare la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile):

1. della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione";
2. la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

IT 96 D 05034 22300 00000050817

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2019 Tribunale Biella

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, è preferibile che il bonifico sia effettuato almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

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

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile dalla scheda del lotto in vendita tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) ai sensi del D.M. n.32/2015 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 di casella di posta elettronica certificata; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 5 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del D.M. n.32/2015).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IT 96 D 05034 22300 00000050817

intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2019 Tribunale Biella**

Nella sezione "dati del bonifico della cauzione" è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell'asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo rischio e carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione : versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti a coloro che non siano aggiudicatari.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche 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 presso il proprio studio in Biella, Via Vercelli n.8.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) 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 del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore **16,30 (sedici/30) del giorno 4 (quattro) marzo 2025 (duemilaventicinque)**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. 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.

E' possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "Gestione buste", cliccare sul pulsante "Area negoziale" in corrispondenza della vendita d'interesse. E' possibile accedere all'Area

negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "Area Negoziale", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "Conferma".

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

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona secondo il seguente ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, il minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo offerto; a parità del termine indicato per il versamento del saldo del prezzo offerto, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in **72 ore** con inizio alle ore **17,30 (diciassette/30)** del giorno **4 (quattro) marzo 2025 (duemilaventicinque)** e termine alle ore **17,30 (diciassette/30)** del giorno **7 (sette) marzo 2025 (duemilaventicinque)**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

AGGIUDICAZIONE

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

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata in data **18,00 (diciotto/00) del giorno 7 (sette) marzo 2025 (duemilaventicinque)**.

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza.

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

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva mediante bonifico bancario 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.

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

Nei citati casi, qualora il creditore precedente non abbia un credito fondiario, dovrà inviare presso lo studio del Professionista Delegato e depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **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 ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Domenica Carbone, in Biella alla Via Vercelli n.8 (tel. 015.0992395 fax. 015.3809970 e-mail: domenica@avvdomenicacarbone.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 ovvero all'indirizzo di posta di Aste Giudiziarie InLinea spa – Servizio Aste telematiche, via delle Grazie 5, Livorno 57125, o ai numeri indicati sul Portale del Gestore della vendita.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it e www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,

b) mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie InLinea spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.It e Subito.It.

Biella, lì 9 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Domenica Carbone

