



Associazione Procedure Esecutive Biella Via Losana 13 Tel. 015.8853156 Fax 015.9181140 e-mail: segreteria@associazioneprocedureesecutive.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BIELLA

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dottor Emanuele Migliore**  
**Procedura Esecutiva N. 102/2024 R.G.E.**

### AVVISO DI VENDITA

#### 2° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Francesco Marchesi, con studio in Biella Via Losana 13, Professionista Delegato ex art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 10 maggio 2025.

#### AVVISA

che si procederà ai sensi dell'art. 570 s.s. gg. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

#### **VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNO**

**per il diritto di piena proprietà, nel Comune di**  
**ANDORNO MICCA (BI) e precisamente:**

alla via G.B. Bonesio nn.48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 13 particella 233, e.u. di are 2,40 (due e quaranta), la seguente unità immobiliare:

-al piano secondo: unità immobiliare abitativa (con accesso dalla corte transitoria al civico 50 e poi dal civico 50 attraverso atrio/vano scala comune e balcone) composta da ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi; confinante con passaggio, via Bonesio, particella 230 del foglio 13 e altra unità immobiliare.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andorno Micca come segue:

**-Foglio 13 particella 233 sub 5** (ex particella 28 sub 5 del foglio 536), via G.B. Bonesio n.50, piano 2, categoria A/4 classe 2, vani 4, Superficie Catastale totale 87 mq. Totale escluse aree scoperte 84 mq. R.C. Euro 169,40.

#### **LOTTO DUE**

**per il diritto di piena proprietà, nel Comune di**

**ANDORNO MICCA (BI) e precisamente:**

alla via G.B. Bonesio nn.48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 13 particella 233, e.u. di are 2,40 (due e quaranta), la seguente unità immobiliare:

-al piano terreno: unità immobiliare accessoria (con accesso dalla corte transitoria al civico 50 e poi dal civico 50 attraverso atrio/vano scala comune) composta da: disimpegno, due locali e wc, confinante con passaggio, altre unità immobiliari (a due lati), vano scala comune e altra unità immobiliare.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andorno Micca come segue:

**-Foglio 13 particella 233 sub 17** (ex particella 28 sub 17 del foglio 536), via G.B. Bonesio n.50, piano T, categoria C/2 classe 2, mq.25, Superficie Catastale totale 38 mq. R.C. Euro 50,35.

#### **LOTTO TRE**

**per il diritto di piena proprietà, nel Comune di**

**ANDORNO MICCA (BI) e precisamente:**

alla via G.B. Bonesio nn.48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 13 particella 233, e.u. di are 2,40 (due e quaranta), la seguente unità immobiliare:

-al piano terreno: unità immobiliare accessoria (con accesso principale dal civico 48, su via G.B. Bonesio e secondario dal civico 46 attraverso passaggio laterale) composta da magazzino e ripostiglio, confinante con passaggio, via Bonesio e altre unità immobiliari su due lati.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andorno Micca come segue:

**-Foglio 13 particella 233 sub 16** (ex particella 28 sub 16 del foglio 536), via G.B. Bonesio n.50, piano T, categoria C/2 classe 2, mq. 30, Superficie Catastale totale 41 mq. R.C. Euro 60,43.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lotto Uno: occupato.

Lotto Due: libero.

Lotto Tre: libero.

### **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 dall'esperto geom. Mauro Buscaglione in data 25 marzo 2025, risultano le seguenti notizie:  
la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risale ampiamente in epoca anteriore al primo settembre 1967.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è appurata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione del 9 luglio 1988, con riferimento alla stessa si osserva quanto segue:
- si è riportata solo a titolo storico/informativo poichè riguarda in via principale altra unità immobiliare adiacente e in modo soltanto marginale l'unità immobiliare in oggetto sita al piano secondo per "l'apertura di una porta interna" che collegava la cucina di quest'ultima con i locali dell'altra confinante;

- nel piano secondo la situazione è poi ulteriormente variata per interventi successivi che hanno interessato internamente in momenti diversi ambedue le dette unità immobiliari ma che, per quanto emerso dalla verifica dei relativi titoli edilizi, non comparendo in nessuna di esse l'avvenuta "apertura della porta interna in questione" di cui sopra, si ipotizza che detto intervento, seppure originariamente assentito, non sia stato realizzato e, comunque attualmente non più rilevabile sul posto.

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n.1833 del 05 aprile 2003 (per opere interne consistenti in realizzazione di bagno e ripostiglio con spostamento cucina nell'abitazione particella 233 sub 5 del fg.13 del Catasto Fabbricati.

In dipendenza della suddetta D.I.A. al termine dei lavori, risulta il deposito contestuale di Denuncia di fine attività edilizia (in data 6 aprile 2004) e Certificato di collaudo per opere interne il tutto riunito nell'insieme in un unico fascicolo con prot. 2686 del 9 aprile 2004.

-Permesso di costruire n.17/2004 del 17 aprile 2004 (per realizzazione di opere interne al piano terreno nelle due unità immobiliari accessorie particelle 233/16 e 233/17 del Fg.13 del Catasto Fabbricati.

Non risulta certificazione energetica. Non risultano certificati di abitabilità/agibilità.

Dal successivo confronto fra i titoli edilizi e la situazione sul posto, per quanto visibilmente appurato, sono emerse le seguenti difformità edilizie, riguardanti le due unità accessorie al piano terreno, con riferimento al permesso di costruire n.17/2004 del 17 aprile 2004, e precisamente:

1.nell'unità immobiliare particella 233/17 del fg.13: modifiche interne nel locale a destra rispetto al disimpegno, consistenti nella sua suddivisione mediante tramezzo in muratura fra le due aperture esterne per creazione di un wc nel lato a confine con l'altra unità immobiliare accessoria (particella 233/16), il tutto completato con adattamenti di finitura, dotazione e impianti per un utilizzo improprio dell'unità accessoria come tavernetta;

2.nell'unità immobiliare particella 233/16 del fg.13: modifica interna nel "ripostiglio" in fondo rispetto al magazzino consistente nella creazione di una apertura di collegamento verso l'altra unità immobiliare accessoria confinante, non oggetto di procedura.

Dalla verifica delle normative attuali e da informazioni e pareri rilasciati nel giorno 7 marzo 2025 presso l'ufficio tecnico comunale, per le anomalie riscontrate si è appurato quanto segue:

-quella descritta al punto 1, riguardante la particella 233/17 del fg.13, fermo restando la destinazione accessoria e non residenziale dell'unità immobiliare e, se necessario, l'eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie previste per questo tipo di destinazione, potrebbe essere sanata in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanisti vigenti;

-quella descritta al punto 2, riguardante la particella 233/16 del fg.13, considerato che trattasi di anomalia dalla modesta consistenza, sarebbe possibile sistemarla, mediante semplice chiusura dell'apertura di collegamento verso l'altra unità immobiliare mediante esecuzione di muratura in tavolato di mattoni analoga a quella esistente.

Ad integrazione, va evidenziato che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito ovviamente, non è possibile approfondire maggiormente.

Nel prosieguo infatti non è frequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche si



prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora a priori in questa fase, certezze assolute su quanto emerso e riferito in merito al sicuro e completo accoglimento delle sanatorie ipotizzate, in quanto l'eventuale riscontro di aspetti residuali non riconducibili, anche parzialmente, entro i criteri sopra esposti, logicamente determinerà esclusioni e/o limitazioni che tali resteranno se non sarà possibile neppure procedere alla loro rimozione.

Si tratta di indicazioni di massimo su possibili soluzioni delle criticità riscontrate.

Sulla base del vigente P.R.G.C. l'area entro la quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ovvero il mappale 233 del fg.13 del C.T., risulta classificata "Nuclei urbani di antica formazione – (A1)", (art.51 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta al seguente vincolo: ricade in classe "1" (art.38 N.T.A.) per quello della pericolosità geomorfologica; il tutto con le inerenti prescrizioni da osservare a seconda dei casi previsti.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni oltre a quanto qui già riportato.

Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:

- a) il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari soprariportate è di vecchia costruzione; la relativa descrizione delle stesse corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento degli accessi;
- b) nel contesto si tratta di una tipologia edilizia dalle caratteristiche economiche e modeste in mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- c) le due unità accessorie benchè (senza titolo edilizio abilitativo) siano state oggetto di alcune modifiche interne, attualmente si trovano comunque in stato di abbandono;
- d) visibilmente non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi urgenti di messa in sicurezza, si osservano comunque, in generale, i segni caratteristici e diffusi di vetustà e obsolescenza funzionale compatibili con un pluriennale ordinario utilizzo e un contestuale stato di incuria, determinato dall'assenza di interventi di manutenzione che sarà opportuno monitorare in quanto perdurando nel tempo, progressivamente potrebbe peggiorare determinando possibili criticità (carenze, dissesti, lesioni, distacchi di calcinacci, intonaco, infiltrazioni etc.) nelle strutture più esposte (tetto, balconi, pareti,

facciate) con le relative concrete implicazioni di rischi che tali situazioni possono comportare sotto vari aspetti.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione dell'esperto estimatore agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del professionista 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 ed dell'art. 40, comma 6 della stessa legge 47/85 e di ogni altra normativa 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 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, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.***

***La vendita forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 dalla 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 e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.***

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

1) Il prezzo base è stabilito:

Lotto Uno: Euro 21.000,00 (ventunomila /00);

Lotto Due: Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta /00);

Lotto Tre: Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00);

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

Lotto Uno: Euro 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta /00);

Lotto Due: Euro 1.687,50 (milleseicentottantasette/50);

Lotto Tre: Euro 3.375,00 (tremilatrecentosettantacinque/00);

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

Lotto Uno: Euro 500,00 (cinquecento/00).

Lotto Due: Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Lotto Treno: Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Portale delle vendite: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 12 gennaio 2026 esclusivamente in via telematica.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 13 gennaio 2026 alle ore 15.10 innanzi al professionista delegato in Biella Via Losana

n. 13.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in telematica** mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (a altro ente) all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto offerta, depositando originale della procura

notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dagli offerenti.**

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, 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 speciale, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente.

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- 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 di minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

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;

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

- 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 quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione" senza indicazione del numero della procedura;
- 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 IT36 X 05034 22300 000000051009 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2024 TRIBUNALE DI 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 consigliabile effettuare il bonifico 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 relazione di stima dell'esperto.

#### **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>).

In assenza della ricevuta l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

### **PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica 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 (tredici/00) del giorno ferialo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificato del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

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.

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.

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

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:

**IBAN IT36 X 05034 22300 000000051009 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2024 TRIBUNALE DI BIELLA.**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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 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, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta.

### **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 in **Biella Via Losana n.c. 13**.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Aste Giudiziarie in Linea Spa invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso per 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 15.10 del giorno 13 gennaio 2026.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 in caso di mancata connessione, da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

A seguire avverrà udienza di comparizioni delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

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. 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 di 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 1/4 (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 tra gli offerenti sull'offerta piu' alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta piu' alta.

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 48 ore con **inizio alle ore 15.10 del giorno 13 gennaio 2026 e termine alle ore 15.10 del giorno 15 gennaio 2026**, 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 auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine; in questo caso la scadenza verrà 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta piu' 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 pari data.

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.

Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa e il termine si intenderà pari a 120 giorni.

### **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 in via provvisoria e salvo conguaglio.

**Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, 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 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, purchè 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 il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guide 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 Decreto Legislativo primo 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 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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato Dott. Francesco Marchesi, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie agli immobili nonchè 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 [vendite@bcmz.it](mailto:vendite@bcmz.it) oppure contattare il numero 015.8853156 dalle ore 8.30 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia 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](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;
  - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie in Linea Spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it

Biella, lì 10 ottobre 2025

Il professionista delegato  
Dott. Francesco Marchesi

