

Avv.Cinzia Milotta
Via delle Rose n.2
13900 BIELLA (BI)
Tel: 339.2613065

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. EMANUELE MIGLIORE

Procedura esecutiva n. 13/2025

AVVISO DI VENDITA
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv.Cinzia Milotta, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 27.09.2025, domiciliato in Biella, via delle Rose n.2,

AVVISA

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

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Del seguente

LOTTO UNICO

Nel Comune di Vigliano Biellese

Relazione di stima del 5.08.2025 Geom. Maggia Daniele

Trattasi di un edificio bifamiliare a tre piano fuori terra oltre il sottotetto allo stato rustico su un'area interamente recintata . L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato con caldaia a gasolio sita al piano cantina, mentre il serbatoio del gasolio è interrato e la diffusione de31 calore avviene in entrambi gli alloggi tramite termosifoni in ghisa.. Gli impianti elettrico e idraulico sono funzionanti, anch'essi di recente realizzazione.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vigliano Biellese come segue:

BENE N.1: Garage ubicato a Vigliano Biellese (Bi), via Felice Trossi n. 60

Autorimessa al piano terreno entro stante l'edificio censito al Catasto Terreni Foglio 10 m.124, identificato al catasto Fabbricato – Fg.10, Part. 214, Sub.1, Categoria C6 al catasto Terreni, Fg.10 particella m.214, QUALITA' Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: euro 10.647,00=.

BENE N.2: Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI), via Felice Trossi n.60;

Appartamento ai piani terreno e primo entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n.214, QUALITA' Ente urbano, Part.214, Sub.2, Categoria A3;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del benme Euro 78.711,75=

BENE N.3: Appartamento ubicato a Vigliano Biellese, via Felice Trossi n.60;

Appartamento ai piano terreno e primo entro stante l'edificio al Catasto Terreni al Foglio 10 n.214
Identificato al Catasto Terreni- Fg.10. Part.214, QUALITA' Ente Urbano, al catasto Fabbricati-Fg.10, Part.214, Sub.3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1;

Valore di stima del bene: Euro 68.613,75=;

BENE N. 4: Garage ubicato a Vigliano Biellese, via Felice Trossi n.60

Autorimessa al piano terreno entro stante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n.214, identificato al catasto Terreni Fg.10, Part.214, QUALITA' Ente Urbano al Catasto Fabbricati Fg.10, Part.214, Sub.4, Categoria c/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: Euro 2.100,00=

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile, attualmente è occupato dal debitore [REDACTED] (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

La relazione di stima allegata, alle pagg. 14 e 15 descrive le servitù esistenti in particolare precisando che (Atto Notaio Bevilacqua Mario di Canelo del 28.08.1958 n. Rep. 5702, Racc. 1465, "Gli acquirenti, lungo il confine a notte, sono obbligati per sé e per loro aventi causa, a destinare a strada una striscia di terreno larga metri due che si impegnano a lasciare liberae che servirà come passaggio pedonale e carraio per le aree già vendute e per la rimanente parte di terreno dei venditori, nonché per questa porzione venduta".

REGOLARITA'EDILIZIA

Ai fini dell'art.173 quater disp.att.c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atto (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom.Maggia, in data 5.08.2025 risultano le seguenti notizie:

BENE N.1 – Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI), via Felice Trossi n.60

La costruzione è antecedente la data del 1.09.1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato edificato a seguito dei permessi edilizi sotto indicati;

- a) In data 10.11.1962 gli allora comproprietari sig.ri [REDACTED] Nella ottennero dal Comune di Vigliano Biellese la licenza edilizia n. 109/1962 del 14.11.1962;
- b) In data 16.7.2024 venne rilasciata agli allora comproprietari [REDACTED] il Certificato di abitabilità del 22.12.1964;

Nell'autorimessa al piano terreno vi sono le seguenti variazioni

Ampliamento del portone nel locale autorimessa (con cambio di destinazione da legnaia/ripostiglio all'attuale autorimessa).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

-Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE

-Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

BENE N.2: Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI), via Felice Trossi n.60

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

L'immobile risulta agibile.

I titoli edilizi sono i seguenti:

Licenza edilizia n.109/1962 del 14/11/1962;

Certificato di abitabilità del 22.12.1964

Nella cartina al piano terreno vi sono le seguenti variazioni

Variazioni nelle murature interne;

Formazione di piccolo bagno nel locale lavanderia;

Nell'alloggio al piano primo vi sono le seguenti variazioni:

Diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso la strada; ampliamento della dimensione della finestra del soggiorno al lato ovest; altre modeste variazioni nelle murature

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile;

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;

BENE N. 3: Appartamento ubicato a Vigliano Biellese, via Felice Trossi n.60

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili

L'immobile risulta agibile

Licenza edilizia n. 109/1962 del 14.11.1962;

Certificato di Abitabilità del 22.12.1964;

Nell'alloggio al piano secondo vi sono le seguenti variazioni:

La diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso la strada con risega interna rispetto alla sagoma dell'edificio;

Costruzione di pilastro nel balconcino della cucina dell'angolo sud-est;

Ampliamento delle dimensioni della finestra del soggiorno al lato ovest;

Altre modeste variazioni.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile;

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.

BENE N:4: Garage ubicato a Vigliano Biellese – Via Felice Trossi n. 60

La costruzione è antecedente al 01/09/1967; Non sono presenti diritti demaniali o usi civili; L'immobile risulta agibile

Concessione edilizia in sanatoria n. 465 del 2.04.1996

Il box risulta conforme alle pratiche edilizie

Non esiste il certificato di destinazione energetica dell'immobile;

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.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, visionabili presso il delegato, all'uopo domiciliato in Biella, via delle Rose n.2.

In particolare, alla pag.34 della relazione di stima, vengono elencati i costi per regolarizzare tali difformità:

Euro 1032,00= ed euro 150,00= per diritti di segreteria per la SCIA;

Euro 28120,00= per la parcella del tecnico;

Euro 2000,00= costo dello smantellamento del magno;

Euro 1500,00= Costo per accatastamento

Per un costo complessivo indicativo di euro 7500,00=

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, comma 5, dello stesso D.P.R. n.380/2001, 41 comma 6, della stessa legge n.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.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi 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 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 e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare 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 provvedersi 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 in:

-Lotto Unico- Euro 160.000,00= (eurocentosessantamila,00=);

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

Lotto unico – Euro 120.000,00= (euro centoventimila,00=);

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

Lotto Unico: Euro 1300,00= (euromillettecento,00=).

Portale delle vendite: www.spazioaste.it, gestore della vendita ASTA LEGALE.NET S.p.A.

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 27 gennaio 2026, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo “MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA).

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno il giorno 28 (ventotto) gennaio 2026 (duemilaventisei) alle ore quindicietrenta (quindicietrenta) innanzi al professionista delegato Avv.Cinzia Milotta, con studio in Biella, via delle Rose n.2.

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 “IN OFFERTA” personalmente dall’offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all’interno del portale www.spazioaste.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@giustiziacerit.it

L’offerta può essere presentata anche da 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 l’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 d’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 avere 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 Minsitero 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 del 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 avere 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.
- Pre- indicazione dell'ora, data e n.1 di CRO del bonifico effettuato, e allegare:
- La documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari a 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 euro 16,00 da pagarsi separatamente come di seguito descritto.
- Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico sul conto della procedura al seguente IBAN:

IT IT19 D 05034 22300 000000051039

**Intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIBUNALE DI BIELLA 13/2025
RGE**

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 euro 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 in via telematica** mediante il **modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “IN OFFERTA” 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) all’interno del portale www.spazioaste.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 entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno feriale precedente la data **fissata per il loro esame e per la vendita**.

Una volta inseriti i dati ed 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 rilasciata da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Per le modalità di compilazione del modulo ministeriale “Offerta Telematica” fare riferimento all’apposito “**Manuale Utente**” pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia 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.

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

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 le cui coordinate sono le seguenti:

: IBAN IT 19 D 05034 22300 000000051039

intestato a Esecuzione Immobiliare N. 13/2025 – Tribunale di Biella- Avv. Cinzia Milotta

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 di 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 nella busta telematica contenente l'offerta

Gli importi versati a titolo di cauzione verranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e di tutti gli oneri bancari e legali, sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, 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 suo studio in Biella, via delle Rose n.2

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse. Astalegale.net 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 www.spazioaste.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 nel giorno **28 gennaio 2026 alle ore 15.30** presso lo studio dell'Avv. Cinzia Milotta in Biella, via delle Rose n.2.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.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 a suo favore

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatat 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 avere 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 avere 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 procedere 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%, cd. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che 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 più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più 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 16:00 del giorno 28 (ventotto) gennaio 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 16.00 del giorno 30 (trenta) gennaio 2026 (duemilaventisei)** 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 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 auto estensione, 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 30 (trenta) gennaio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00

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 maggiore offerente.

Saranno ritenute valide le offerte che prevedono 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 pervenire al professionista delegato, in un'unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante pagamento con assegno circolare o bonifico bancario

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.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 quindici giorni dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) Versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, nonché depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'IVA se dovuta.

Nei quindi giorni successivi all'Aggiudicazione, il Creditore Fondiario dovrà depositare presso lo studio dell'Avv.Cinzia Milotta, via delle Rose n.2, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41 n.5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385) ed indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare al professionista delegato, presso lo studio dell'Avv.Cinzia Milotta, via delle Rose n.2, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e verrà pronunciata la confisca della 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.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato Avv.Cinzia Milotta, con studio in Biella, via delle Rose n.2

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero di telefono 339/2613065, oppure via e-mail all'indirizzo cinzia.milotta@avvocatodelmastro.it, orari di apertura dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle ore 15.00 alle 18.30, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo "gara immobiliare@astalegale.net", oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.00 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in suo assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, omissivo il nominativo del debitore esecutato, verrà 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, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
 - b) Mediante divulgazione tramite il Newspaper;
 - c) Mediante pubblicazione tramite il sistema " Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista .it, Subito.it, Bakeca.it.

Biella li 16.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv.Cinzia Milotta