



Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Procedura Esecutiva n. 18/2025 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA**  
**TERZO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Alex SQUAIELLA, professionista con studio in Biella, domiciliato presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 11 luglio 2025,

**AVVISA**

Che il giorno **9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei)** alle ore **16:00 (sedici)** 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**

dei seguenti lotti:

**LOTTO UNO:**

**per il diritto della piena proprietà nel Comune di COSSATO (BI) e precisamente:  
al civico n. 168 della Via Martiri della Libertà,**

**Villa - Entrostante ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Cossato al foglio 30 con la particella 4 (ente urbano di are 35,40, coerenti particelle 5, 1233, 24, 1207, 1783 e 757 dello stesso foglio di mappa e la via Martiri della Libertà), porzione Est, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da due autorimesse sito a Sud-Est, oltre parco esterno comune con il lotto n. 2 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 1 è così attualmente composto:**

**Abitazione:**

**-Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, studio, salone/soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere e n. 3 bagni, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune;**

-Piano primo: scala interna di collegamento verticale, disimpegno, cucina, salone/soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi;

-Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, disimpegno, n. 2 camere, bagno, n. 2 soffitte;

-Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpegni, ripostigli di vario genere, cantine e taverna, wc con anti-wc, lavanderia, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud.

Accessorio ad uso autorimessa:

-Piano terreno/cortile: due autorimesse singole;

Parti comuni con lotto n. 2:

-Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 30 particella 4 sub. 2**, Via Martiri della Libertà n. 84, piano S1-T-1-2, cat. A/8, cl. 2, vani 14,5, R.C. Euro 3.182,67;

**Foglio 30 particella 4 sub. 5**, Via Martiri della Libertà n. 51, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 49,01;

**Foglio 30 particella 4 sub. 6**, Via Martiri della Libertà n. 51, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 49,01.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Geom. Roberto LEO in data 3 giugno 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### LOTTO DUE:

**per il diritto della piena proprietà nel Comune di COSSATO (BI) e precisamente:  
al civico n. 168 della Via Martiri della Libertà,**

**Villa** - Entrostante ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Cossato al foglio 30 con la particella 4 (ente urbano di are 35,40, coerenti particelle 5, 1233, 24, 1207, 1783 e 757 dello stesso foglio di mappa e la via Martiri della Libertà), porzione Ovest, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da n. 2 autorimesse sito a Sud-Ovest, oltre parco esterno comune con il lotto n. 1 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 2 è così attualmente composto:

Abitazione:

- Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, ampio corridoio/disimpegno, studio, salone, soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune;

- Piano primo: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi;

- Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere, bagno, n. 3 soffitte;
- Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpegni, ripostigli di vario genere, guardaroba, cantine e taverna, wc con anti-wc, caveaux, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud.

Accessorio ad uso autorimessa:

- Piano terreno/cortile: n. 2 autorimesse singole.

Parti comuni con lotto n. 1:

- Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 30 particella 4 sub. 1**, Via Martiri della Libertà n. 84, piano S1-T-1-2, cat. A/8, cl. 2, vani 15, R.C. Euro 3.292,41;

**Foglio 30 particella 4 sub. 3**, Via Martiri della Libertà n. 51, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 49,01;

**Foglio 30 particella 4 sub. 4**, Via Martiri della Libertà n. 51, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 49,01.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Geom. Roberto LEO in data 3 giugno 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

#### LOTTO TRE:

**per il diritto della piena proprietà nel Comune di COSSATO (BI) e precisamente:**

**al civico n. 168 della Via Martiri della Libertà,**

Terreni di diversa qualità catastale (vigneto, frutteto e seminativo) a giacitura pianeggiante, attualmente non mantenuti e in stato di abbandono, al momento non utilizzati per le destinazioni agricole definite a catasto e che risultano in parte edificabili e in parte da adibire a parcheggio pubblico nella classificazione del Piano Regolatore Comunale vigente; nella fattispecie la situazione urbanistica è la seguente:

- Mq. 2608 circa risultano edificabili quali Aree di completamento (B6), più precisamente i mappali 22, parte del 23 (34,70%) e parte del 24 (69,40%). Indice fondiario max 0,6 mc/mq e H max 7,50;

- Mq. 1296 circa risultano quali usi e destinazioni di tipo pubblico (AP), ovvero aree per servizi e attrezzature a livello comunale, più precisamente i mappali 25, parte del 23 (65,30%) e parte del 24 (30,60%).

Per un totale di mq. 3904 circa (superficie nominale) aventi accesso sia da Via Martiri della Libertà, sia da Via Milano (lato Sud), possibilità che attualmente resta interclusa dalla massiccia presenza di vegetazione; non è definibile né esattamente delineata la linea di confine tra il presente lotto e gli altri due costituenti la procedura.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Cossato (BI) come segue:

**Foglio 30 particella 22**, vigneto di classe 2 di are 7,90, R.D. Euro 4,69, R.A. Euro 1,63;  
**Foglio 30 particella 23**, frutteto di classe 1 di are 9,40, R.D. Euro 6,80, R.A. Euro 8,25;  
**Foglio 30 particella 24**, seminativo di classe 2 di are 21,50, R.D. Euro 12,21, R.A. Euro 14,43;  
**Foglio 30 particella 25**, seminativo di classe 1 di are 0,24, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,18;  
formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 4, 1233, 26, 1593 e 1207 dello stesso foglio di mappa e Via Milano.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Geom. Roberto LEO in data 3 giugno 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi da persone ma occupati da beni mobili. (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

### PARTI COMUNI

Come risulta dalla relazione di stima agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato, risultano le seguenti parti comuni:

**Parti comuni ai Lotti 1 e 2:** Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

**Parti comuni ai Lotti 1, 2 e 3:** Cannello carraio e pedonale, strada interna di accesso alla consistenza (il tutto verso Via Martiri della Libertà).

### 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 redatta dall'esperto Geom. Roberto LEO in data 3 giugno 2025) risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

LOTTO 1 e LOTTO 2

*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.*

*Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente ha svolto le opportune e dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di COSSATO; la ricerca è stata così caratterizzata:*

- *in data 11/04/2025 è stato concordato l'accesso per consultare direttamente i registri contenenti gli estremi degli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati presenti in archivio;*
- *rivenuti n. 3 titoli edilizi regolarmente rilasciati, gli addetti del servizio tecnico provvidero a ricercare i medesimi per poi consentire, nei giorni seguenti, la visione al sottoscritto;*
- *in data 02/05/2025 venne concordato appuntamento presso il servizio edilizia privata comunale per prendere visione di quanto presente agli atti, ovvero:*

1. licenza n. 80 del 25/06/1937 per restauri del fabbricato civile (tale dato è desumibile dal solo registro ma gli elaborati costituenti il titolo non sono più consultabili poiché andati distrutti in passato);

2. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985 per diverso posizionamento del cancello di accesso;

3. concessione in sanatoria n. 78 del 06/09/2000 (condono edilizio prot. n. 77 del 28/02/1995) per realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimessa. Nulla è stato rinvenuto in riferimento al periodo di esatta edificazione dell'immobile abitativo, risalente presumibilmente agli inizi del 1900 e, pertanto, la documentazione probante sono le attuali planimetrie catastali in atti, che sono contemporanee all'impianto e datate 30/05/1940.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

LOTTO 1 e LOTTO 2

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.

Corrispondenza catastale:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato dei luoghi (in riferimento all'abitazione) non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono varie difformità [...] riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Note alla regolarità edilizia:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Visti i titoli edilizi rinvenuti agli atti e facendo riferimento, quindi, alle planimetrie catastali di impianto, occorre precisare quanto segue:

- non è mai stato eseguito l'arretramento di ml. 1,25, rispetto al marciapiede, del cancello carrai e pedonale, provvedendo alla sola automazione del manufatto (rif. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985);

- la villa risulta già presente e raffigurata nelle mappe catastali di impianto e la presenza della licenza dell'anno 1937 per opere di restauro attesta la precedente preesistenza dello stabile, risalente verosimilmente, come già detto, agli inizi del 1900;

- emergono svariate difformità rispetto alle planimetrie catastali di impianto;

- risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi e confronto con la documentazione in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;

- demolizione della scaletta laterale di accesso secondario lato Sud e ricavo di terrazzo;

- chiusura di finestre lato Sud (zona bagno da planimetria catastale di impianto) e su parete camera lato Ovest (sempre in riferimento a planimetria di impianto);

- apertura di finestre lato Nord (zona ingresso da planimetria catastale di impianto);

- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 4,00);
- il bagno ricavato nel sottoscala ha altezza inferiore a quella dettata dalle norme igienico-sanitarie vigenti e/o dalle ipotesi di deroga in esse previste;
- i bagni che risultano sprovvisti di ventilazione naturale o apertura verso l'esterno non sono dotati di idonea ventilazione meccanica (vedasi art. 6 e 7 D.M. 05/07/1975);

#### PIANO PRIMO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- a copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, è stata realizzata una copertura in lastre ondulate trasparenti di materia plastica (manufatto che sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale).

- apertura di finestra lato Nord (zona soggiorno/salone) e lato Sud (zona bagno adiacente il terrazzo);
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 3,70);

E' degno di nota che una delle due camere poste a Sud del vano scala interno è stata incorporata nel lotto 1, ma la medesima è parte integrante del lotto 2, così come risultante dalla documentazione probante e, pertanto, dovrà essere resa nuovamente di pertinenza del lotto 2, ripristinando lo stato legittimo, chiudendo l'attuale porta di collegamento interna con il lotto 1 e riaprendo il vano di comunicazione con il lotto 2.

#### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,55);
- alcuni locali a destinazione soffitta sono stati convertiti a camera da letto, ma i medesimi vani non hanno le caratteristiche di camera come dettate dalle norme vigenti in materia e vengono appunto considerate soffitte;

#### PIANO SEMINTERRATO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- spostamento, rispetto alla documentazione probante, della scaletta di uscita sul lato Sud, che risulta traslata verso l'esterno, con ricavo di disimpegno di collegamento tra la scaletta e il piano cantinato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,60).

#### LOTTO 1

Giova evidenziare che:

1. il lotto 1 risulta anche suddiviso, verticalmente, in due unità distinte, ciascuna dotata di relativi servizi (cucina e bagno), tutti collegati ai medesimi impianti del citato lotto, con primo alloggio al piano terreno/seminterrato e secondo alloggio al piano primo/secondo;

2.stando a quanto riferito verbalmente dal socio della proprietà che ha presenziato alle operazioni di verifica in loco, le irregolarità principali sono sorte tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso (alcuni illeciti sono stati realizzati in epoca più recente, ma riguardano solo opere distributive interne);

3.è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);

4.la planimetria catastale dell'immobile abitativo, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;

5.come già accennato, la copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, costituita da lastre ondulate trasparenti di materia plastica, sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale;

6.si fa presente che, trattandosi di stabile soggetto a salvaguardia e tutela, sarà necessario regolarizzare l'immobile anche mediante la soprintendenza competente per territorio che potrà ritenere di applicare ulteriori sanzioni, oltre a quanto indicato in seguito dal sottoscritto;

7.saranno da affrontare, da parte degli aggiudicatari, le spese di corretta suddivisione, da terra a tetto, dei due lotti abitativi in ottemperanza alle disposizioni impartite dal Codice civile in relazione a visuale libera, veduta laterale e diretta, ovvero dividendo adeguatamente:

a)il terrazzo lato Sud al piano terreno, contestualmente all'ottenimento dei dovuti permessi in sanatoria per ricavo del medesimo, che in origine non esisteva con le attuali forme e dimensioni;

b)il terrazzo lato Sud al piano primo;

c)il balcone lato Nord al piano primo;

con oneri che saranno da suddividere al 50% tra i due aggiudicatari dei due rispettivi lotti.

In considerazione di quanto esposto ed emerso, a prescindere dalle eventuali opere e manufatti da demolire poiché non urbanisticamente sanabili, i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza, ovvero ciascun lotto residenziale, sono i seguenti:

1. Pratica edilizia in sanatoria parziale per illeciti ante L. 10 del 28/01/1977 ai sensi dell'art. 34 ter D.P.R. 380/2001 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 3.500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: da € 516 ad € 1.032 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate

Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

2. Pratica strutturale per denuncia postuma per realizzazione opere strutturali varie:

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi comunali e valori bollati: € 120,00 circa

3. Pratica edilizia in sanatoria parziale per regolarizzazione ulteriore unità ricavata nel lotto 1 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: € 1.000 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate

Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

4. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata dell'abitazione:

Spese tecniche: € 700,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, in considerazione del fatto che necessitano di importanti e notevoli interventi di adeguamento alle vigenti normative, oltre che revisione e rinnovamento pressoché totale, non sono definibili in questa sede in quanto discrezionali e da valutare approfonditamente, unitamente alle opere manutentive che l'aggiudicatario intenderà eseguire a sua totale giudizio.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

Giova evidenziare che:

1.stando a quanto riferito verbalmente dal socio della proprietà che ha presenziato alle operazioni di verifica in loco, le irregolarità principali sono sorte tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso (alcuni illeciti sono stati realizzati in epoca più recente, ma riguardano solo opere distributive interne);

2.è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);

3.la planimetria catastale dell'immobile abitativo, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;

4.come già accennato, la copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, costituita da lastre ondulate trasparenti di materia plastica, sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale;

5. si fa presente che, trattandosi di stabile soggetto a salvaguardia e tutela, sarà necessario regolarizzare l'immobile anche mediante la soprintendenza competente per territorio che potrà ritenere di applicare ulteriori sanzioni, oltre a quanto indicato in seguito dal sottoscritto;

6.saranno da affrontare, da parte degli aggiudicatari, le spese di corretta suddivisione, da terra a tetto, dei due lotti abitativi in ottemperanza alle disposizioni impartite dal Codice civile in relazione a visuale libera, veduta laterale e diretta, ovvero dividendo adeguatamente:

a)il terrazzo lato Sud al piano terreno, contestualmente all'ottenimento dei dovuti permessi in sanatoria per ricavo del medesimo, che in origine non esisteva con le attuali forme e dimensioni;

b)il terrazzo lato Sud al piano primo;

c)il balcone lato Nord al piano primo;

con oneri che saranno da suddividere al 50% tra i due aggiudicatari dei due rispettivi lotti.

In considerazione di quanto esposto ed emerso, a prescindere dalle eventuali opere e manufatti da demolire poiché non urbanisticamente sanabili, i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza, ovvero ciascun lotto residenziale, sono i seguenti:

1. Pratica edilizia in sanatoria parziale per illeciti ante L. 10 del 28/01/1977 ai sensi dell'art. 34 ter D.P.R. 380/2001 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 3.500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: da € 516 ad € 1.032 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate

Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

2. Pratica strutturale per denuncia postuma per realizzazione opere strutturali varie:

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi comunali e valori bollati: € 120,00 circa

3. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata dell'abitazione:

Spese tecniche: € 700,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, in considerazione del fatto che necessitano di importanti e notevoli interventi di adeguamento alle vigenti normative, oltre che revisione e rinnovamento pressoché totale, non sono definibili in questa sede in quanto discrezionali e da valutare approfonditamente, unitamente alle opere manutentive che l'aggiudicatario intenderà eseguire a sua totale giudizio.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Strumenti urbanistici

- Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV

Aree normative

-H - AREE E IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: aree a parco privato H

- Art. 71 N.T.A. (parco pertinenziale e autorimesse);

-RC - AREE ED IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: risanamento conservativo RC2 (fabbricato abitativo)

Vincoli

Classe 1 pericolosità geomorfologica ridotta - Art. 41 N.T.A.

- Piano Paesaggistico Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio

-Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato

-Ambito: Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche

-Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art.36)

P5 - Rete di connessione paesaggistica

-Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

-Paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

I mappali non ricadono in territori percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, ss.mm.ii., ne' risultano soggetti ad Usi Civici o ad altri vincoli di natura pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilita`.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 12/05/2025 n. 47/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in materia e in ambito edilizio.

LOTTO 3

Strumenti urbanistici

- Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV

Aree normative

-B6 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: aree di completamento B6 - Art.61, Allegato 4 (indice fondiario max 0,6 mc/mq e H max 7,50). Mappali 22, parte del 23 (34,70%) e parte del 24 (69,40%)

-AP - USI E DESTINAZIONI DI TIPO PUBBLICO - Art.50. Mappali 25, parte del 23 (65,30%) e parte del 24 (30,60%)

Vincoli

- Classe 1 pericolosita` geomorfologica ridotta - Art. 41 N.T.A.

- DC - Comparto minimo di attuazione zona B6 (per mappali 22, 23, 24)

- Piano Paesaggista Regionale 2017

P3 - Ambiti e unita` di paesaggio

-Rurale/insediato non rilevante alterato - Unita` di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato

-Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche

-Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art.36)

P5 - Rete di connessione paesaggistica

-Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

-Paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

I mappali non ricadono in territori percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, ss.mm.ii., ne' risultano soggetti ad Usi Civici o ad altri vincoli di natura pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilita`.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 12/05/2025 n. 47/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in materia e in ambito edilizio.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

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, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese 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 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 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

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto 1 (uno) - Euro 178.031,25 (centosettantottomilatrentuno/25)
- Lotto 2 (due) - Euro 136.912,50 (centotrentaseimilanovecentododici/50)
- Lotto 3 (tre) - Euro 46.665,00 (quarantaseimilaseicentosessantacinque/00)

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

- Lotto 1 (uno) - Euro 133.523,44 (centotrentatremilacinquecentoventitrè/44)
- Lotto 2 (due) - Euro 102.684,38 (centoduemilaseicentoottantaquattro/38)
- Lotto 3 (tre) - Euro 34.998,75 (trentaquattromilanovecentonovantotto/75)

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

- Lotto 1 (uno) – Euro 3.000,00 (tremila/00)
- Lotto 2 (due) – Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)
- Lotto 3 (tre) – Euro 1.000,00 (mille/00)

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

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 8 (otto) giugno 2026 (duemilaventisei)**, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici)** innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

#### MODALITÀ 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://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](http://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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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 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 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 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 rappresentate,
- 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. Previa 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: IT52C0103022300000000604008 intestato a "RGE 18 2025 - 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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 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 certificata 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 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.

È 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: IT52C010302230000000604008 intestato a "RGE 18 2025 - 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 presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari di Biella, Piazza Martiri della Libertà n. 9 (entrata da Piazza Colonnetti).

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Spazioaste 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 Spazioaste 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 nel giorno 9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici).**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://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 in 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, 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.

È 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. È 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 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 17:00 (diciassette) del giorno 9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 11 (undici) giugno 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 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 gestore della vendita 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 al giorno 11 (undici) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 17:00 (diciassette) (salvo differimento in caso di autoestensione della gara).

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 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, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 - versione aggiornata al maggio 2023.

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

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

l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare 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

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Alex SQUAIELLA, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: [info@centroasteimmobiliari.it](mailto:info@centroasteimmobiliari.it)).

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 [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30).

#### 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;
  - 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, 17 marzo 2026.

Il Professionista Delegato  
Avv. Alex SQUAIELLA

