

STUDIO LEGALE VASTA

Avv. Erica Vasta

Patrocinante in Cassazione

Via delle Rose 2 - 13900 BIELLA

Tel. 015/23595 - Fax 015/2521737

avvericavasta@gmail.com

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva n. 37/2025

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

La sottoscritta Avv. Erica Vasta, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 3 gennaio 2026, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

AVVISA

che il giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16.00 (sedici), si procederà ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e dell'art.24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente:

In via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio e da una piscina e ampio giardino il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue.

Bene N.° 1 - Alloggio posto al piano terreno comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato **di una villa** entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P.

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

- **Foglio 23, Particella 134, Subalterno 1, Categoria A/7, 7 vani, Piani S1- T;**

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Mongrando come segue:

- **Foglio 23, Particella 134, Qualità Ente Urbano;**

Bene N° 2 - Alloggio posto al piano primo comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato **di una villa** entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

L'appartamento unità 2 oggetto dell'esecuzione è formato: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo. - al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T.

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

- **Foglio 23, Particella 134, Subalterno 2, Categoria A/7, 3,5 vani, Piani S1- 1;**

Bene N° 3 - Doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

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

- **Foglio 23, Particella 134, Subalterno 3, Categoria C/6, 45 mq, Piano S1;**

Bene N° 4 - Doppia autorimessa al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, **posizionata in edificio autonomo** entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue:

- **Foglio 23, Particella 134, Subalterno 5, Categoria C/6, 32 mq, piano T;**

Bene N° 5 - Deposito al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, posizionato in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano
Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue:

- **Foglio 23, Particella 134, Subalterno 6, Categoria C/2, 9 mq, Piano T;**

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino

CONFINI

BENE N° 1: a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 2 : a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 3: a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 4 : a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 5 : a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura.

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 (relazione estimativa redatta dal Perito, Ing. Emanuele Giletti in data 4 dicembre 2025, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

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.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze sia di misure dell'immobile sia di distribuzione interna dell'alloggio rispetto alla Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975 sia rispetto alla planimetria catastale del 1983; in particolare le differenze sono le seguenti:

Il fabbricato risulta ampliato in pianta verso nord di circa 70 cm, a tutti i piani.

Al piano seminterrato:

muratura perimetrale cantina arretrata di circa 100 cm sul lato est; creazione intercapedine d'angolo verso nord-est; creazione di anti centrale termica coperta verso sud; creazione di finestra sul muro a sud della centrale termica; apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano terreno:

vi sono diversità nella distribuzione interna; non è stata realizzata l'apertura lato est camera/studio; non è stata realizzata l'apertura soggiorno lato sud verso balcone. Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile, delle facciate, sia per opere interne.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

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.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze sia di misure dell'immobile sia di distribuzione interna dell'alloggio rispetto alla Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975 sia rispetto alla planimetria catastale del 1983; in particolare le differenze sono le seguenti:

Il fabbricato risulta ampliato in pianta verso nord di circa 70 cm, a tutti i piani.

Al piano seminterrato:

è stato realizzato il tamponamento apertura intercapedine verso est; è stata fatta un'apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano primo: terrazzo ricavato sul lato nord al posto della copertura.

Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile, delle facciate, sia per opere interne.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

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.

Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile in cui è ubicata l'autorimessa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 79/86 del 22.05.1986 e successiva variante n. 159/86 del 2 ottobre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze rispetto alle misure dell'edificio con l'autorimessa che risulta circa 60 cm più larga rispetto la concessione (spostato il tramezzo che la divide dal deposito).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 79/86 del 22.05.1986 e successiva variante n. 159/86 del 2 ottobre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze rispetto alle misure dell'edificio il deposito risulta circa 10 cm più stretto rispetto la concessione (spostato il tramezzo che lo divide dall'autorimessa).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza con la scheda catastale del 1983, in quanto sono cambiate alcune dimensioni dell'edificio ed inoltre:

Al piano seminterrato:

muratura perimetrale cantina arretrata di circa 100 cm sul lato est; creazione intercapedine d'angolo verso nord-est; creazione di anti centrale termica coperta verso sud; creazione di finestra sul muro a sud della centrale termica; apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano terreno:

tamponamento apertura lato est camera/studio; tamponamento apertura soggiorno lato sud verso balcone. Dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

Non risulta accatastata la piscina.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1983 esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

Corrispondenza catastale

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto l'autorimessa è più larga.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse."

Agli atti della procedura non risulta che i beni siano dotati dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione estimativa dell'ing. Emanuele Giletti redatta in data 4.12.2025.

Tale elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati per gli adempimenti pubblicitari e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 di 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per i quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente, tenuto conto anche di possibili modifiche normative e / di eventuali nuovi orientamenti giurisprudenziali sul punto.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto.

Le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

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

- atto di compravendita a rogito Notaio Giannuzzi di Cossato, in data 19 aprile 1974, trascritto a Biella, in data 15 maggio 1974 ai nn. 3943/3302;
- atto di donazione a rogito Notaio Scola di Biella, in data 16 novembre 2001, Rep. 45426/3244, trascritto a Biella in data 17 dicembre 2001 ai nn. 9748/7072;
- atto di donazione a rogito Notaio Scola di Biella in data 15 gennaio 2004 Rep. 64009/4794, trascritto a Biella in data 3 febbraio 2004 ai nn. 1210/656.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
- Lotto Unico - Euro 382.877,00 (trecentottantaduemilaottocentosettantasette/00)
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
- Lotto Unico - Euro 287.157,75 (duecentottantasettecentocinquantesette/75)
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- Lotto Unico - Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 5 (cinque) maggio 2026 (duemilaventisei) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16.00 (sedici/00) del giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) innanzi al professionista delegato in Biella.

MODALITÀ 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" 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) 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.

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 giudiziale 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 le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IBAN: IT31A0103022300000000593378

Intestato a "RGE 37/2025 - 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

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "*Pagamento di bolli digitali*", seguendo le istruzioni indicate nel "*vademecum operativo*" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "*bollo*") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

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 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 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 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.

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: IT31A0103022300000000593378

Intestato a "RGE 37/2025 - 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 in Biella.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Gestore 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 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 16 del giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei).

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 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 Negoziabile*", 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 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 (quarantotto) ore con inizio alle ore 17.00 (diciassette/00) del giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 17.00 (diciassette/00) del giorno 8 (otto) maggio 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 **8 (otto) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 17.00 (diciassette/00)**, 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

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, 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 a gennaio 2026 .

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 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.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Erica Vasta, con studio in Biella, alla Via delle Rose n. 2 (tel. 015/23595, fax 015/2521737, cell. 338/3594280 e-mail avv.ericavasta@gmail.com), 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. 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, che, salvo il caso di esenzione da parte dell'aggiudicatario, verranno eseguite dal custode a spese della procedura.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PUBBLICITÀ 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, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita;
 - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
 - c) mediante pubblicazione sul periodico "Aste Giudiziarie"- Edizione Piemonte in versione digitale edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE

d) 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.

ASTE
GIUDIZIARIE

Biella, 30 gennaio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Professionista Delegato
Avv. Erica Vasta

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE