



Piazza Martiri della Libertà, n. 9 - Ingresso da P.zza Colonnelli  
13900 Biella BI Italy C.F. - P.IVA 02511530020  
Tel. +39. 015. 0991500 Fax +39. 015. 0990122



## TRIBUNALE DI BIELLA



### Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Procedura Esecutiva n. 40/2024 R.G.E.



### AVVISO DI VENDITA TERZO ESPERIMENTO



Il sottoscritto **Avv. Stefano TONDELLA**, 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 con del 7 febbraio 2025,



### AVVISA



Che il giorno **24 (ventiquattro) febbraio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

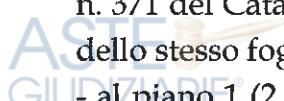


### VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Del seguente lotto

#### LOTTO UNICO:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di Valdilana (BI), Fraz. Zegna e precisamente:



al civico n. 26 di Località Bellavista,



Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessorio, posta in complesso condominiale a destinazione prevalentemente residenziale denominato "Condominio Bellavista" e sito in zona urbana periferica, entrostante al Foglio 7, mappale n. 371 del Catasto Terreni, posto alle coerenze di: particelle n.ri 235, 376, 374, 372, 118 e 65 dello stesso foglio di mappa, e Strada Provinciale n. 232, così composta:

- al piano 1 (2 f.t.): appartamento costituito da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno e balcone;
- al piano 2 (3 f.t.): unico vano ripostiglio/sottotetto.

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



**Foglio 7, particella 371, sub. 60**, Fraz. Zegna, loc. Bellavista n. 26, piano 1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. Euro 278,37.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Luca Gruppo in data 5 dicembre 2024 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

Nel trasferimento sono comprese le quote di proprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni del "Condominio Bellavista", che per legge, uso, destinazione o regolamento devono intendersi comuni.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.). (Si precisa che dette spese risultano dalla perizia del C.T.U. agli atti alla data di redazione della stessa e verranno aggiornate periodicamente a cura del professionista delegato che ne informerà gli eventuali acquirenti).

Per le informazioni sull'importo annuo delle spese fise di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

### 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 del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Luca Gruppo in data 5 dicembre 2024) risultano le seguenti notizie:

#### Regolarità edilizia:

*A seguito della richiesta di accesso agli atti [...] si può sinteticamente riportare quanto segue:*

*[...] Non è stato possibile reperire il provvedimento edilizio originario in quanto non presente presso gli archivi comunali e non riportato nei registri e negli elenchi giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;*

*- E' presente, come si vedrà più avanti, una pratica relativa alla porzione posta più a valle, rispetto al corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità oggetto di perizia; in tale pratica si fa cenno alla preesistenza del corpo posto a monte, che pertanto presumibilmente è la porzione dell'attuale Condominio Bellavista interessante la presente;*

*- E' inoltre presente nella pratica un certificato a firma dell'allora sindaco E. Bertona, riportante fra l'altro la dicitura "...lavori iniziati nell'agosto 1949 e terminati nell'ottobre 1950..."*

- Si suppone che ad esso si riferisca alla richiesta di abitabilità datata 19/9/1951 prot. 8123/9 ed alla quale ha fatto seguito il rilascio del relativo certificato del 10/10/1951 n. 63 (presumibilmente tale documentazione afferisce agli appartamenti del cosiddetto lotto I°, - anche se non direttamente quelli della porzione oggetto di perizia - in quanto il provvedimento relativo al lotto II° risulta datato 27/09/1951);

- Dall'esame della mappa catastale d'impianto, datata 1949 ma relativa a rilievi del 1948 - come riportato in calce a tale documento - si denota come la sagoma dell'intero complesso fosse già rappresentata.

#### Provvedimenti Edilizi rilasciati:

[...] (relative il condominio ma interessanti la porzione a valle - riportate per la definizione e comprensione della cronologia)

1. Domanda a nome \*\*\*di \*\*\* del 26/9/1951.

Nell'istanza si fa menzione a "...non avendo preventivamente richiesto il permesso per la costruzione dell'edificio (...omissis...) rivolga rispettosa domanda affinché venga sanata l'inadempienza..." Stante quanto contenuto però negli elaborati grafici, la pratica è presumibilmente relativa il lotto II° - "2° gruppo alloggi" e quindi non interessante la porzione di fabbricato verso monte (definita lotto I° - "1° gruppo alloggi" e già edificata) di cui fa parte l'U.I. oggetto di esecuzione. La dichiarazione "postuma" sarebbe corroborata da quanto riportato in premessa, in merito alla presenza sulle mappe catastali d'impianto sin dal 1948.

2. Autorizzazione Edilizia 8699/9 del 27/9/1951

3. Richiesta abitabilità datata 30/7/1953 e registrata al prot. 6372 del 31/7/1953

4. Dichiarazione del sindaco che i lavori sono stati "iniziatati il 5/5/1952 e ultimati il 30/7/1953"

5. A seguito di detta procedura è seguito il rilascio di certificato di abitabilità n. 116 in data 26/9/1953

#### Altre pratiche

1. Autorizzazione Edilizia n. 4/6A del 23/6/2003 richiesta dall'amministratore condominiale per opere sulle parti comuni (non interessanti direttamente la parte in cui è sita l'U.I. eseguita)

2. PdC 16/6c del 27/8/2023 per la trasformazione di un deposito in unità residenziale - fg. 543 n. 2 sub. 53 (non interessante la porzione oggetto di perizia)

A nome \*\*\*

1. PdC in Sanatoria n. 8/10Sa del 2/1/2007 per Accertamento di Conformità per "aver posto in essere nella facciata interna cortile n. 4 mensole in pietra" (allegato E.006.1).

2. PdC Oneroso n. 9/10 del 2/1/2007 per il completamento dell'opera di cui al PdC 8/10/Sa (allegato E.006.2).

[...] In conclusione, si fa notare come per quanto attiene l'intero complesso condominiale non sono state reperite, ed a richiesta è stato confermato non essere presenti, ulteriori documentazioni legate alle pratiche sopra citate.

Relativamente poi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risultano inoltre giacenti ulteriori pratiche presso gli archivi comunali, né a nome dell'originaria ditta, né a nome della dante causa, come pure a nome dell'attuale proprietà eseguita.

#### Osservazioni relative alla conformità:

[...] appartamento piano 1° - sensibile difformità nel posizionamento della parete d'ingresso in - abitazione - corrispondenza del vano scala comune, riportata nella planimetria catastale originaria

30/9/1955 in posizione più avanzata rispetto a quanto presente in loco e correttamente indicato nelle successive planimetrie e negli elaborati di progetto dei PdC n. 8 e n. 9 del 2007;

si ritiene opportuno precisare però, che a giudizio dello scrivente, tale difformità sia cagionata dall'erronea rappresentazione grafica del perimetro del fabbricato nella planimetria originaria, in corrispondenza del vano scala, e che pertanto non costituisca difformità edilizia ma mero errore grafico

- altezza interna netta, rilevata pari a ml 2,60 e corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale originaria ed a quanto desumibile graficamente (quotatura non indicata) dagli elaborati di progetto dell'anno 2007, ma discrepante con quanto riportato nelle planimetrie successive, che riportano altezze variabili da ml 2,65 a ml 2,70

Si segnala tale aspetto per completezza di informazione, ma a tale proposito è appena necessario considerare come tale limitata differenza sia, a giudizio dello scrivente, da attribuire a meri errori grafici nell'indicazione dell'altezza, in quanto è evidente che dal 1955, ovvero dalla data di costruzione, tale situazione non possa essere variata locale sottotetto piano 2° - l'unico vano, presenta una discrepanza legata all'arretramento della parete divisoria verso la scala comune; in questo caso il raffronto è stato eseguito esclusivamente attraverso la comparazione con le varie planimetrie catastali, in quanto la porzione di unità del piano 2° non è stata riportata negli elaborati progettuali del 2007, non essendo interessata dall'intervento - l'altezza interna, rilevata in loco come media pari a ml 1,10 (massima al centro ml 2,00 e minima all'imposta sul perimetro ml 0,20) differisce da quanto indicato nelle planimetrie catastali: nel dettaglio, in quelle storiche è indicata solamente l'altezza massima pari a ml 2,65 mentre in quella attuale è indicata un'altezza media di ml 1,50.

Anche in questo caso il raffronto è limitato alla documentazione catastale, in quanto non presenti ulteriori elaborati tecnici rappresentanti il vano in parola, fra le pratiche edilizie riscontrate.

Come già più sopra considerato, anche per questo aspetto si ritiene trattarsi di meri errori di rappresentazione grafica nell'indicazione dell'altezza, in quanto è evidente come dalla data di costruzione, tale situazione non possa essere stata variata.

Si segnala come l'arretramento della tramezza di delimitazione del vano sottotetto rispetto al vano scala comune, non influisca sulla titolarità della porzione di piano, [...]

Oltre alle discrepanze sopra descritte non si rilevano difformità nella consistenza.

#### Note e Conclusioni

Come sopra specificato, le citate difformità risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile e quindi in un periodo precedente dell'acquisizione dell'immobile da parte del soggetto esecutato.

A seguito di colloqui presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto verificare come le difformità sopra elencate, possano rientrare nei limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del TU per l'Edilizia - DPR 380/2001, come modificato della Legge 105/2024, e della DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519, in quanto:

- Opere realizzate entro il 24 maggio 2024 (comma 1-bis)

- Minor dimensionamento dell'intervento per quanto attiene l'altezza al p. 2° (comma 2-bis)

- Irregolarità esecutive di muri interni (comma 2-bis) senza la creazione di nuovi vani e/o volumi

Adempimenti amministrativi al fine della regolarizzazione delle citate difformità:

Risultando quindi all'interno della normativa citata, le difformità di cui sopra non costituiscono violazione edilizia, e dovranno essere regolarizzate attraverso l'attestazione di stato legittimo,

mediante apposita dichiarazione da parte di un tecnico abilitato, corredata di tutta l'occorrente documentazione tecnica comprovante tale stato.

Tale pratica potrà avere la seguente quantificazione dei costi:

- Pratica edilizia (CILA) per attestazione dello stato legittimo € 1.000,00
- Spese accessorie (diritti, boli etc.) € 30,00
- Pratica di aggiornamento catastale (\*) € 500,00
- Diritti catastali di approvazione (\*) € 100,00

Sommano € 1.630,00

- Il tutto al netto degli oneri di Legge -

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non risulta essere stato redatto il certificato energetico dell'unità abitativa (A.P.E.).

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.

Corrispondenza catastale:

Cartografia: l'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma dell'intero fabbricato di cui l'unità in parola fa parte, corrisponde con la reale collocazione e forma, allo stato di fatto.

Planimetrie: [...] si è potuto verificare la corrispondenza parziale della planimetria attualmente giacente presso gli archivi catastali (allegati E.002.5.1-2-3) con lo stato di fatto.

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.

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 Not. Boga Renato di Tradate in data 31/03/2005 ai n.ri 7676/4912 trascritto a Biella in data 7/04/2005 ai n.ri 3478/1898.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - Euro 16.312,50 (sedicimilatrecentododici/50);

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

- Lotto Unico - Euro 12.234,38 (dodicimiladuecentotrentaquattro/38)

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

- Lotto Unico - Euro 500,00 (cinquecento/00).

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

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 23 febbraio 2026, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 24 (ventiquattro) febbraio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque) innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnelli).

#### 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale

**www.astetelematiche.it**, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@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 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. 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: IT37Q0503422300000000050972 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2024 RGE 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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: IT37Q0503422300000000050972 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2024 RGE 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, Astetelematiche 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 Astetelematiche 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 24 (ventiquattro) febbraio 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque).**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche 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 il giorno 24 (ventiquattro) febbraio 2026 (duemilaventisei) alle ore 17:45 (diciassette e quarantacinque) e termine il giorno 26 (ventisei) febbraio 2026 (duemilaventisei) alle ore 17:45 (diciassette e quarantacinque), 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 **26 (ventisei) febbraio 2026 (duemilaventisei)** alle ore **17:45 (diciassette e quarantacinque)** (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 precedente 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. Stefano TONDELLA 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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

### PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore precedente, 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 In linea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it.

Biella, 11 novembre 2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefano TONDELLA

