



Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Procedure Esecutive Riunite n. 68/2024 e 29/2025 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA
PRIMO ESPERIMENTO**

La sottoscritta **Avv. Barbara BONELLO**, professionista con studio in Biella, domiciliata presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegata ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 14 novembre 2025,

AVVISA

Che il giorno **14 (quattordici) aprile 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:45 (quindici 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 **VALLE SAN NICOLAO (BI)** e precisamente:

al civico n. 45 della Frazione Ferrere,

Fabbricato di civile abitazione con fabbricato accessorio e terreni di pertinenza - Beni 1-2-3-4 - Entrostanti ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 12, particelle 135 (ente urbano di are 4,64), 134, 131 (formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 96, 97, 157, 156, 372, 137 dello stesso foglio di mappa e la strada), fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, con tettoia aperta e con annesso terreno pertinenziale, più precisamente composto da:

- piano terreno: Bene 1 - soggiorno, bagno, ripostiglio e centrale termica e scala di accesso al piano primo, oltre a tettoia aperta - oltre a Bene 4 - cucina e portico costituenti in precedenza un fabbricato accessorio all'abitazione che non si presenta più come tettoia ma porzione del fabbricato principale a seguito di interventi edilizi;

-piano primo: bagno, due camere da letto e balcone - oltre a una camera costituente in precedenza un fabbricato accessorio all'abitazione che non si presenta più come tettoia ma porzione del fabbricato principale a seguito di interventi edilizi;

- tettoia situata in una porzione di terreno inaccessibile a causa della vegetazione incolta e dove il terreno si presenta scosceso e franato;

- terreno pertinenziale.

Beni 6-7-8 - Terreni non adiacenti e non pertinentziali.

I descritti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Valle San Nicolao (BI) come segue:

Foglio 12 particella 135 sub. 1, Frazione Ferrere n. 45, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 165,27 (Bene 1);

Foglio 12 particella 135, sub. 2, Frazione Ferrere n. 45, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 11, R.C. Euro 4,94 (Bene 4);

Foglio 12 particella 135, sub. 3, Frazione Ferrere n. 45, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 12, R.C. Euro 5,39;

e al Catasto dei Terreni del Comune di Valle San Nicolao (BI) come segue:

Foglio 12 particella 131, prato di classe 1, are 1,70, R.D. 0,61, R.A. Euro 0,31 (Bene 2);

Foglio 12 particella 134, prato di classe 1, are 1,40, R.D. 0,51, R.A. Euro 0,25 (Bene 3);

Foglio 12 particella 116, bosco ceduo di classe 2, are 7,50, R.D. 0,54, R.A. Euro 0,27 (Bene 6), posto alle seguenti coerenze: particelle 115, 117, 177, 175 e 113 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 12 particella 119, bosco ceduo di classe 2, are 2,20, R.D. 0,16, R.A. Euro 0,08 (Bene 6), posto alle seguenti coerenze: particelle 118, 120 e 117 dello stesso foglio di mappa e Torrente Strona;

Foglio 12 particella 172, bosco ceduo di classe 2, are 3,80, R.D. 0,27, R.A. Euro 0,14 (Bene 6), posto alle seguenti coerenze: particelle 113, 173, 171 e 112 dello stesso foglio di mappa.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Ing. Angelo Aprà in data 12/11/2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore. (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

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 Ing. Angelo Aprà in data 12/11/2025) risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

Bene 1

A seguito di accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valle San Nicolao, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di Costruire n.3/2010 del 27.01.2010 (Pratica edilizia n.18 del 2009) per ristrutturazione con ampliamento di fabbricato di civile abitazione.

-Permesso di Costruire n.6/2011 del 11/07/2011 (Pratica edilizia n.1 del 2011) per variante al PdC n.3/2010 per ristrutturazione con ampliamento di fabbricato di civile abitazione.

-Permesso di Costruire n.2/2012 del 05/03/2012 (Pratica edilizia n.17 del 2011) per variante in corso d'opera al PdC n.3/2010 e al PdC n.3/2010.

Gli interventi oggetto dei titoli autorizzativi sopra riportati hanno coinvolto opere strutturali ma dalle ricerche eseguite negli archivi comunali non sono state reperite né Denunce delle opere strutturali né Collaudi Statici. Dall'accesso agli atti eseguito non sono emerse né comunicazioni di fine lavori relative ai succitati Permessi di costruire, né pratiche di Agibilità. Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla predetta Autorizzazione non sono emerse difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Bene n. 3

Durante il sopralluogo eseguito in data 24 ottobre 2024 si è riscontrata una consistenza immobiliare che insiste sul mappale 134 e non solo sul mappale 135. Gli interventi edilizi eseguiti che hanno comportato una modifica della consistenza del fabbricato sono quelli elencati per il Bene n.1.

Bene n. 4

Durante il sopralluogo eseguito in data 24 ottobre 2024 si è riscontrato un ampliamento del Bene n.1 e gli interventi edilizi eseguiti che hanno comportato una modifica della consistenza del fabbricato sono quelli elencati per il Bene n.1.

Bene n. 5

Durante l'accesso agli atti non sono stati reperiti titoli autorizzativi relativi a tale bene.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si segnala che i titoli autorizzativi che hanno consentito l'esecuzione della ristrutturazione non sono stati terminati con la Comunicazione di Fine Lavori opere architettoniche, presentazione di Pratica di Agibilità. La ristrutturazione ha inoltre comportato una variazione di quanto censito a Catasto Terreni e a Catasto fabbricati.

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.

Corrispondenza catastale:

Bene 1

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, redatta in data 12 settembre 2006, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Si segnala infatti che durante il sopralluogo eseguito in data 24 ottobre 2024 si è riscontrata una consistenza immobiliare totalmente differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale in seguito alla ristrutturazione edilizia avvenuta tra gli anni 2010 e 2012 a cui non è seguito l'aggiornamento catastale.

L'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma del fabbricato non corrisponde con la reale collocazione e forma delle aree.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. I dati catastali dell'immobile oggetto di procedura corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione che sul titolo del pignoramento.

Bene 2

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. I dati catastali dell'immobile oggetto di procedura corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione che sul titolo del pignoramento.

Bene 3

Durante il sopralluogo eseguito in data 24 ottobre 2024 si è riscontrata una consistenza immobiliare che insiste anche sul mappale 134. A seguito degli interventi edilizi eseguiti che hanno comportato una modifica della consistenza del fabbricato principale (Bene n.1) non è stato eseguito un aggiornamento catastale, sia al catasto Terreni con esatta rappresentazione della sagoma del fabbricato, sia al catasto Fabbricati con la corretta rappresentazione della planimetria del fabbricato. Al momento il mappale 134 è censito come terreno ma occorrerebbe regolarizzare l'accatastamento in considerazione del fatto che su tale terreno è stato costruito un fabbricato.

L'estratto di mappa non corrisponde con la reale collocazione e forma delle aree poiché non è presente alcun immobile insistente sul mappale stesso.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. I dati catastali dell'immobile oggetto di procedura corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione che sul titolo del pignoramento.

Bene 4

Al momento del sopralluogo eseguito dal Sottoscritto in data 24/10/2024 non è stato possibile individuare il Bene poiché interventi di ristrutturazione avvenuti negli anni compresi tra il 2010 e il 2012 hanno portato ad una diversa consistenza immobiliare tale da non poter più individuare il

Bene n.4 come catastalmente rappresentato.

Allo stato attuale il fabbricato non si presenta più come tettoia ma porzione del fabbricato principale (Bene n.1) e costituito da cucina e portico al piano terreno e camera al piano primo.

Bene 5

A momento del sopralluogo eseguito dal Sottoscritto in data 24/10/2024 non è stato possibile individuare il Bene, constatarne la presenza e rilevarlo in quanto situato in una porzione di terreno inaccessibile a causa della vegetazione incolta e dove il terreno si presenta scosceso e franato.

Destinazione urbanistica:

Beni 1 - 4 - 5

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Valle San Nicolao (rif. Tavola PR.3B del Piano Regolatore Generale Comunale) in Usi Residenziali. Inoltre, per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area in oggetto ricade in gran parte in classe 2, caratterizzata da pericolosità geomorfologica moderata e una piccola parte in classe 3A (rif. Tavola PR.4).

Beni 2 -3

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Valle San Nicolao (rif. Tavola PR.3B del Piano Regolatore Generale Comunale) in Usi Agricoli - Territorio ad uso agricolo. Inoltre, per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione

urbanistica, l'area in oggetto ricade in classe 2, caratterizzata da pericolosità geomorfologica moderata (rif. Tavola PR.4).

Beni 6 - 7 - 8

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Valle San Nicolao (rif. Tavola PR.3B del Piano Regolatore Generale Comunale) in Usi Agricoli - Territorio ad uso agricolo. Inoltre, per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area in oggetto ricade in classe 3A (rif. Tavola PR.4). Inoltre, il terreno si trova all'interno della fascia dei 150 metri dalla sponda del Torrente Strona ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. n.42 del 2004.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, segnalando che l'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.

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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. Si dà particolare evidenza a quanto segnalato alle pagine 23 e 24 della relazione di stima citata, al paragrafo **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI** relativamente ai Beni 1, 4 e 5, e precisamente:

"Si riporta quanto indicato nell'atto rogito Notaio Pietro Amosso del 11/02/2010 rep. 66614 raccolta 16793: "(...) le parti si danno reciprocamente atto che: a favore della consistenza immobiliare sovradescritta al capoverso 1) del capo I, insistente sulla particella numero 135 del Foglio 12, viene esercitata, da tempo immemorabile, servitù di passaggio pedonale e carraio, a carico delle particelle numero 144, 142, 139, 140A, 140B, 137B, 134 e 131 del medesimo foglio 12 (...)".

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

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.

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 (si veda *infra* il paragrafo "Assistenza").

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico - Euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)

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

- Lotto Unico - Euro 39.375,00 (trentanovemilatrecentosettantacinque/00)

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

- Lotto Unico - Euro 1.300,00 (milletrecento/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 13 (tredici) aprile 2026 (duemilaventisei), esclusivamente in telematica** (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **14 (quattordici) aprile 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:45 (quindici e quarantacinque)** 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, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale

ASTE GIUDIZIARIE

rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertaapp.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: IT25H0103022300000000597482 intestato a "TRIBUNALE DI BIELLA RGE 68 2024 E 29 2025".

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 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 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: **IT25H0103022300000000597482 intestato a "TRIBUNALE DI BIELLA RGE 68 2024 E 29 2025"**.

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 14 (quattordici) aprile 2026 (duemilaventisei) alle ore 15:45 (quindici e quarantacinque).

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.

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 16:45 (sedici e quarantacinque) del giorno 14 (quattordici) aprile 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 16:45 (sedici e quarantacinque) del giorno 16 (sedici) aprile 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 16 (sedici) aprile 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:45 (sedici 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 sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, **Avv. Barbara BONELLO** 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).

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. 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;

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo 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, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita;
 - b) mediante divulgazione tramite il "Newspaper Aste";
 - 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.
 - d) mediante pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico Aste Giudiziarie - Edizione Piemonte in versione digitale edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nonché sul Social Media Marketing curato da Astalegale.net S.p.A..

Biella, 23 gennaio 2026.

La Professionista Delegata

Avv. Barbara BONELLO

