

AVV. GIACOMO UBERTALLI
Via Lamarmora 21 – 13900 BIELLA
Tel. 015 8556611 – Fax 015 8556666
giacomo.ubertalli@bcplex.it
avvgiacomoubertalli@pec.it

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva n. 76/2023 + 56/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Giacomo Ubertalli, professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, con studio in Biella, Via Lamarmora n. 21,

AVVISA

che il giorno **martedì 10 FEBBRAIO 2026, alle ore 15:00**, a cura dell'Avv. Giacomo Ubertalli, presso il suo studio in Biella, Via Lamarmora n. 21, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

del seguente:

LOTTO UNICO

per il diritto di piena proprietà nel Comune di Sala Biellese (BI) e precisamente:

in Via per Andate n. 4 (SP 408 "Sala Biellese-Andrate"):

Villino con annessi due fabbricati accessori (garage e tettoia), di fatto costituenti un unico corpo di fabbrica. In particolare:

Immobile 1) Villino isolato da due piani fuori terra, oltre ad un piccolo piano interrato, con giardino di pertinenza, così composto: (i) al piano interrato: due vani cantina; (ii) al piano terreno: ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno e scala di accesso al primo piano, oltre a centrale termica; (iii) al primo piano: due camere ed un bagno.

Immobile 2) Autorimessa da due piani fuori terra di pertinenza del villino, così composta: (i) al piano terreno: garage, vano scala di accesso al primo piano; (ii) al primo piano: deposito, bagno.

Immobile 3) Tettoia aperta di pertinenza del villino.

Dette consistenze immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Biellese come segue:

Immobile 1) foglio 500, particella 206, sub. 7, categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 252 mq, rendita catastale € 724,33, piani S1-T-1;

Immobile 2) foglio 500, particella 206, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita catastale € 54,95, piano T;

Immobile 3) foglio 500, particella 206, sub. 5, categoria C/7, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 3,81, piano T;

Corrispondenza catastale: come evidenziato a pag. 10 e 11 della Perizia di stima a firma del Geom. Paolo Scarpa, visionabile *on line* e presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Giacomo Ubertalli, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Segnatamente:

Immobile 1) Il locale centrale termica non corrisponde a quanto depositato al catasto in quanto ha dimensioni diverse. Il locale cantina non corrisponde allo stato di fatto in quanto nella planimetria catastale non è riportata la tramezza di divisione posta in mezzo alla cantina e non è riportata una risega del locale.

Immobile 2) Quanto depositato al catasto non corrisponde in distribuzione interna e superficie in quanto manca la scala di accesso al primo piano e manca tutto il primo piano, di fatto adibito ad uso abitativo.

Immobile 3) Le dimensioni riportate nella scheda catastale non corrispondono al reale stato di fatto, inoltre il perito ha riscontrato la presenza di un muro che divide in due la tettoia; secondo quanto riferito dal perito la difformità non inciderebbe sulla destinazione dell'immobile e sulla rendita catastale.

Confini

Gli immobili oggetto di vendita sono entrostanti l'area meglio descritta al Catasto Terreni del Comune di Sala Biellese, fg. 7, p.lla 206 alle coerenze da nord, strada vicinale di Rongre, p.lla 211, Strada Provinciale 408 (via per Andrate), p.lla 205 e p.lla 191, tutte dello stesso foglio di mappa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di vendita sono occupati dalla parte debitrice esecutata.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune con altri immobili o proprietà altrui.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non esistenti.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Come precisato alla pag. 19 e ss. della Perizia di stima, il vigente Piano Regolatore del Comune di Sala Biellese inserisce gli immobili oggetti di vendita in area identificata come AREE EDIFICATE (AER) – B2 con destinazione d'uso prevalente residenziale.

Inoltre, il piano Piano Regolatore Generale individua il fabbricato all'interno delle seguenti aree: Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea":

Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23)

Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004).

Per maggiori dettagli, anche in relazione alle possibili destinazioni d'uso ed agli interventi edilizi ammessi, si invita il lettore a consultare attentamente quanto esposto nella Perizia di Stima, pag. 19 e ss.

REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (Perizia di stima, pagg. 23 e ss.) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

La costruzione **non** è anteriore al 01/09/1967.

In generale, l'intero fabbricato è stato edificato in forza della Concessione edilizia n. 25 del 18.12.1998 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 13.06.2000 ed autorizzata con concessione edilizia n. 10 del 25.08.2000.

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 16 del 03.01.2003 per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terreno da abitazione a locali di ristorazione.

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Immobile 1) Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato:

- 1) I locali al piano terreno attualmente sono adibiti ad abitazione come anche censiti al catasto e non ad uso ristorazione come da ultimo titolo abilitativo edilizio.
- 2) al primo piano nella C.E. 10/2000 erano state autorizzate due camere da letto, un laboratorio, bagno ed un locale disimpegno mentre attualmente sono presenti due camere da letto, un bagno ed un disimpegno con dimensioni e distribuzione diverse da quanto autorizzato;
- 3) il locale centrale termica posto in fabbricato di pertinenza posto sul lato est dell'unità, autorizzato con le seguenti misure interne 4,90 x 2,00, è stato realizzato in difformità ed il locale ha le seguenti misure 1,88 x 1,96.

Immobile 2) Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato:

- 1) parte del locale caldaia come autorizzato dai titoli edilizi è stato conglobato nel locale autorimessa;
- 2) il locale autorimessa era stato autorizzato a tutta altezza, mentre è stato realizzato un solaio a divisione del locale, ricavando un piano adibito camera da letto ed un bagno, locali che non hanno le altezze regolamentari per questo utilizzo, oltre ad avere un accesso dall'esterno sul lato nord ed una scala.

Immobile 3) Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato:

- 1) nel progetto depositato in comune era stata autorizzata una tettoia aperta dalla misura di 4,01 x 3,10, mentre è stata realizzata una tettoia aperta dalle misure di 3,60 x 3.74;
- 2) senza alcuna divisione interna, è stato realizzato muro in blocchi alveolari a divisione della tettoia in due parti comunque rimanendo sempre tettoia aperta.

Quanto agli impianti ed alla loro conformità, dalla Perizia di stima risulta che:

- non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto termico;
- non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idraulico.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla Relazione di stima, pubblicata *on line* e visionabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Giacomo Ubertalli.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001, 40, comma 6, della stessa legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario 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.

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come precisato alle pag. 12 della Perizia di stima, il Perito ha rilevato le seguenti caratteristiche.

Immobile 1) Muratura portante perimetrale in blocchi di laterizio porizzato. Solaio di copertura del piano interrato e del piano terreno latero cemento e copertura del secondo piano struttura tetto a vista. Copertura a falde, con grossa e piccola orditura il legno e manto di copertura in tegole di laterizio piane. Scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il primo, a giorno con struttura e finiture in legno. Pareti esterne in intonacate e tinteggiate. Pareti interne intonacate a civile e tinteggiate, i locali bagni e cucina rivestiti in piastrelle di materiale ceramico. Pavimenti esterni in piastrelle di materiale ceramico. Pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico. Infissi esterni in legno verniciati RAL con vetro camera. Infissi interni il legno.

Impianti: (i) impianto elettrico, riscaldamento con caldaia a gas posta in locale dedicato, (ii) impianto raccolta acque reflue, (iii) impianto idrico acqua calda/fredda, (iv) impianto TV, (v) impianto d'allarme e (vi) impianto di video sorveglianza.

Immobile 2) Muratura portante perimetrale in blocchi di laterizio porizzato. Solaio di copertura piano terreno latero cemento e copertura del secondo piano struttura tetto a vista. Copertura a falde, con grossa e piccola orditura il legno e manto di copertura in tegole di laterizio piane. Scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il primo con accesso dall'esterno in conglomerato cementizio armato. Pareti esterne in intonacate e tinteggiate. Pareti interne intonacate a civile e tinteggiate, i locali bagno al primo piano rivestito in materiale ceramico. Pavimenti esterni in piastrelle di materiale ceramico. Pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico. Infissi esterni in legno verniciati RAL con vetro camera. Infissi interni il legno

Impianti: (i) impianto elettrico, riscaldamento con caldaia a gas posta in locale dedicato, (ii) impianto raccolta acque reflue, (iii) impianto idrico acqua calda/fredda.

Immobile 3) Pilastri in muratura di laterizio. Copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole piane in laterizio.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

1) **Il prezzo base è stabilito in:**

- Lotto Unico – Euro 172.266,75= (euro centosettantaduemiladuecentosessantasei/75).

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

- Lotto Unico – Euro 129.200,06= (euro centoventinovemiladuecento/06);

3) **Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, l'aumento non potrà essere minore di € 3.000,00 (tremila/00);**

Portale delle vendite: **www.astalegale.net**

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 (tredici/00) del giorno lunedì 9 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 alle **ore 15.00 del giorno martedì 10 febbraio 2026** innanzi al professionista delegato in Biella

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta (o l'istanza di assegnazione) **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.astalegale.net**”, portale autorizzato dal Ministero di Giustizia per la gestione delle gare telematiche (tutte le indicazioni per poter partecipare alle vendite telematiche sono reperibili nell'apposito “Manuale Utente” presente all'interno del portale stesso), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o di altro ente) all'interno del portale **www.astalegale.net**, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32/2015 del 26.02.2015, ed inviata 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 ed il termine per il saldo del 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) 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% (dieci per cento) 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 della cauzione (ed in seguito del saldo prezzo) dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN: **IT85 G 05034 22300 000000050940** acceso presso Banco BPM S.p.A., filiale di Biella, intestato a **Esecuzione Immobiliare RGE 76/2023 E 56/2024 Tribunale di Biella**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto 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, 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 (www.pst.giustizia.it, Sezione Servizi – Pagamento di bolli digitali) mediante il sistema di pagamento “pagoPA”.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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: **IT85 G 05034 22300 000000050940** acceso presso Banco BPM S.p.A., filiale di Biella, intestato a **Esecuzione Immobiliare RGE 76/2023 E 56/2024 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 entro il termine di presentazione delle offerte (**lunedì 9 febbraio 2026, ore 13.00**) 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 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 DI 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 della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale **www.astalegale.net** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno martedì 10 febbraio 2026, alle ore 15.00.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet **www.astalegale.net** 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 ore con inizio alle ore 16.00 del giorno martedì 10 febbraio 2026 e termine alle ore 16.00 di giovedì 12 febbraio 2026**, 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 Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata in data del giorno.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 – versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto

mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

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

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Tribunale di Biella, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it nella sezione "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Giacomo Ubertalli, in Biella, 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.

Per informazioni e visite dell'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015/8556611, o inviare richiesta scritta via e-mail all'indirizzo giacomo.ubertalli@bcplex.it.

PUBBLICITÀ

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 della parte debitrice esecutata, viene effettuata:

- 1) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
- 2) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nelle seguenti forme:
 - a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
 - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
 - c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it.

Per quanto non previsto dal presente avviso di vendita trova applicazione la disciplina del Decreto Ministeriale n. 32/2015.

Biella, li 12 ottobre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Giacomo Ubertalli
(firmato digitalmente)