



TRIBUNALE DI BIELLA



Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Emanuele Migliore
Procedura Esecutiva n. 78/2024 R.G.E.



AVVISO DI VENDITA
PRIMO ESPERIMENTO



Il sottoscritto Avvocato Vittoria Monteleone, con studio in Biella alla Via della Repubblica n. 29, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 25.07.2026,



AVVISA



che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 16.00 (sedici)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Esperto Geom. Rege Maria Cristina in data 10/02/2025 e nella successiva integrazione in data 08/07/2026, allegate al fascicolo dell'esecuzione e consultabili anche sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.biella.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it (perizia alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni) e precisamente:

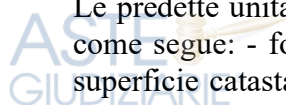
LOTTO UNICO



in piena proprietà nel Comune di Pralungo (BI), Via Matteotti n. 63 Appartamento con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa, nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 ente urbano di are 2,37, e precisamente: alloggio distinto con il n. 2 posto nel piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno, soggiorno e due balconi, con pertinenti porzione di soffitta distinta con la sigla S/2 nel piano sottotetto, porzione di deposito nell'angolo sud-est distinto con la sigla D/2 nel piano primo sottostrada, cantina distinta con la sigla C/2 posta a sud con annesso sottoscala e porzione di autorimessa a nord distinta con la sigla A/2, nel piano secondo sottostrada.

Confini: il fabbricato di civile abitazione in cui insistono gli enti immobiliari oggetto di pignoramento entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 confina con la via Matteotti, la particella n. 182 dello stesso foglio di mappa, la strada Valle-Pralungo, e le particelle n. 180 e n. 179 dello stesso foglio di mappa.

Le predette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pralungo (BI) come segue: - foglio 7 particella 400 sub. 2, piano s2-1-2, cat. A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale 145 mq, R.C. Euro 387,34; - foglio 7 particella 400 sub. 4, piano s1, cat. C/2, classe U, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, R.C. Euro 44,31; - foglio 7 particella 400 sub. 6, piano s2, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale 29 mq, R.C. Euro 59,08;



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dall'Esperto Geom. Rege Maria Cristina in data 10/02/2025 e integrazione del 08/07/2026, come sopra pubblicate) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia: la costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli enti immobiliari oggetto della relazione è avvenuta a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 313 del 5 dicembre 1966. Abitabilità rilasciata in data 23 dicembre 1969.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza di costruzione in quanto: nell'alloggio sono state apportate delle modifiche interne, trasformando la cucina ed il tinello in un unico locale e ricavando anche un ripostiglio; al deposito del piano primo sottostrada si accede da vano scala, mentre nel progetto originario la porta era rappresentata nel locale adiacente; la cantina posta nel secondo piano sottostrada nel progetto originario non era delimitata, compariva solo un unico locale con destinazione cantina, che comprende anche l'attuale porzione di autorimessa. Inoltre, le scale di accesso ai vari piani interrati nel progetto non sono rappresentate.

Per cui previo rilievo delle unità immobiliari si dovrà procedere con la presentazione di un accertamento di conformità edilizia.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione dell'Esperto agli atti, visionabile presso lo studio del delegato.

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, purché 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 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto Unico – Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00);

2) L'Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta indicato è stabilita in:

Lotto Unico - Euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00)

3) 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) del giorno 14 dicembre 2026, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA).

L'apertura delle buste telematiche e l'inizio dell'eventuale gara avverranno alle ore 16.00 innanzi al professionista delegato in Biella in data 15.12.2026.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26/02/2015. Le offerte generate dal portale andranno sottoscritte digitalmente seguendo l'apposita procedura ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per la vendita tramite indirizzo di posta elettronica certificata. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le offerte pervenute in maniera non conforme a tali prescrizioni saranno ritenute nulle.

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; il 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 il termine di versamento del 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 provata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti a colui 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;
- Se l'offerta è presentata 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, 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 15 giorni, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-indicazione dell'ora, data e n. 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.

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.

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva al seguente IBAN:

IT 07 G 01030 22300 000000610538
accesso presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni prima del termine ultimo della presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del bollo digitale, pari ad Euro 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta ma deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST> alla sezione pagamenti - Bollo digitale su offerta per la 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 di ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato in Biella il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 16.00 (sedici)**.

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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata. Si precisa che in caso di mancata connessione dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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; 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 pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, avrà durata di 48 ore, avrà inizio il giorno 15 dicembre 2026 successivamente alla

valutazione delle offerte e terminerà il giorno 17 dicembre 2026 alle ore 16.00, 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 verrà prolungata di altrettanti minuti.

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.

Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal delegato in caso di gara. Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, ma il termine si intenderà pari a 120 giorni.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione definitiva la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo deve essere versato al professionista delegato nei termini sopra indicati. 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, salvo conguaglio.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte nell'art. 2 d. lgs. 231/2007 (antiriciclaggio), con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e 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 cpc ad eccezione delle spese per la cancellazione 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,

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 direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo. 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 presso lo studio del professionista delegato, **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 cpc, 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 agli istituti elencati nella Convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, unitamente all'elenco delle Banche aderenti, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, avvocato Vittoria Monteleone, con studio in Biella (BI) alla via della Repubblica n. 29 (tel. 015/20245 fax. 015/2439574 e-mail: info@studiolegalemonteleone.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi, tramite apposito form presente sul portale, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile e per la visita dello stesso.

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.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene pubblicato, con le seguenti modalità:

- Almeno 60 giorni prima della scadenza del termine: sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
- Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine:
 - Mediante divulgazione tramite il Newspaper Aste;
 - Mediante inserimento, in via integrale, sui siti internet www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
 - Mediante la pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it Subito.it sul periodico Astegiudiziarie in versione digitale nonché sul Social Media Marketing di Astalegale.net S.p.a.

Biella, 18 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vittoria Monteleone