TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA
- Sezione esecuzioni immobiliari-

G.E. : Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva: n. 80/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' ASINCRONA DI BENE IMMOBILE
- primo esperimento -

Il sottoscritto Alberto Blotto, Dottore Commercialista in Biella con studio in Via Dal Pozzo, 14, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 5 ottobre 2024

AVVISA

che il giorno **7 ottobre 2025** alle ore **11.00** (undici) si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA CON GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNO

in piena proprietà – *omissis* - **nel Comune di BIELLA (BI) –** Via Tripoli n. 31 angolo Via Tancredi Galimberti (catastalmente Via Tripoli n.31/33), Unità immobiliare destinata a ufficio e studio privato elevata a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, entro stante l'area identificata al C.T. al Foglio 55 Mappale 55.

Si compone come segue:

- al piano seminterrato: cantine e locali tecnici
- al piano terreno: ingresso, uffici, servizi igienici e ripostiglio
- al piano primo: uffici e servizi igienici, balconi, oltre a terrazzo rivolto verso la Via T. Galimberti

L'immobile è così identificato:
al **catasto fabbricati:**
- Fg. 55 – Part. 55 - Sub. 24, Cat A/10, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, superficie 412 mq, Rendita 3.497,70, piano S1-T-1

al **catasto terreni:**
- Fg. 55 – Part. 55 – qual. Ente Urbano – superficie 00ha are17 ca60

Confini dell'unità immobiliare:
- L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489

Situazione occupazionale

L'immobile, al momento risulta occupato con contratto di locazione di immobile ad uso diverso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'abitativo, con la società esecutata, del 16/03/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Biella in data 24/03/2023 al n. 001091 – serie 3T.

LOTTO DUE

in piena proprietà – *omissis* - **nel Comune di BIELLA (BI) –** Fabbricato elevato in parte a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, e in parte ad un solo piano fuori terra, sito in Biella con accesso da Via T. Galimberti n.10a (catastalmente l'indirizzo e Via Tripoli n.31/33), e da Via Tripoli (catastalmente l'indirizzo e Via Tripoli n.31/33), entro stante l'area al C.T. al Foglio 55 Mappale 55, si compone come segue:

- al piano seminterrato: depositi, archivi, locali di ampie dimensioni destinati ad uffici, servizi igienici e vani scale e ascensore;
- al piano terreno (rialzato): uffici, depositi, servizi igienici, vani scale e ascensore, hall di ingresso, servizi igienici e spogliatoi, palestra e locali destinati all'attività fisica;
- al piano primo: uffici, servizi igienici, terrazzo esterno, vano scala e ascensore.

Diversi locali tecnici completano la consistenza del bene.

Il lotto, attualmente, è composto da due blocchi, uno sede di uffici pubblici l'altro ad uso palestra e uffici. Il tutto risulta identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 55 part. 55 sub.13.

L'immobile è così identificato:
al **catasto fabbricati:**
- Fg. 55 – Part. 55 - Sub. 13, Cat B/4, Classe 2, Consistenza 4.550 mq., superficie 1.453 mq, rendita 2.349,89 €, piano S1-T-1

al **catasto terreni:**
- Fg. 55 – Part. 55 – qual. Ente Urbano – superficie 00ha are17 ca60

Confini dell'unità immobiliare:
- L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489

Situazione occupazionale

L'immobile risulta in parte occupato con contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, con la Società esecutata, del 16/03/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Biella in data 21/03/2023 al n. 001057 – serie 3T. Si specifica che, come da contratto di locazione, l'immobile e destinato esclusivamente ad uso ufficio pubblico (cat. Catastale B/4).

L'altra porzione del Bene, attualmente ad uso palestra, risulta occupata con contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo del 01/02/2023, stipulato con la Società esecutata, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Biella in data 22/02/2023 al n. 000667 – serie 3T.

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'Ing. Angelo Apra visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risulta che la costruzione del fabbricato venne iniziata in epoca anteriore al 1/09/1967; successivamente, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1

- Autorizzazione B2/55 del 25/10/1955 per opere di sistemazione interna della casa di civile abitazione sita in Biella, Via Tripoli n.33
- Autorizzazione del 29/08/1963 (Pratica n. 326) per costruzione di fabbricato di civile abitazione in Via Tripoli angolo Via dei Fiori
- Autorizzazione C/65 del 29/05/1995 per ristrutturazione con ampliamento.
- Autorizzazione C/124 del 23/05/1997 (1^ variante alla C/65 del 1995)
- Autorizzazione C/147 del 04/07/2000 (2^ variante alla C/65 del 1995)
- DIA n. 277 del 2006 per apertura porta
- CILA n. 8/2023 per cambio destinazione d'uso da banca a ufficio senza opere
- CILA n. 244/2023 per variazione planimetrica interna

Lotto 2

- Autorizzazione B1/56 del 14/05/1956 per costruzione di edificio industriale in Via Tripoli
- Autorizzazione del 29/08/1963 (Pratica n. 326) per costruzione di fabbricato di civile abitazione in Via Tripoli angolo Via dei Fiori
- Autorizzazione C/65 del 29/05/1995 per ristrutturazione con ampliamento
- Autorizzazione C/147 del 04/07/2000 (2^ variante alla C/65 del 1995)
- DIA in sanatoria 14/03 per opere interne
- SCIA n.280-2022 cambio di destinazione d'uso e opere interne di straordinaria manutenzione
- CILA 362 – 2023 per interventi sugli impianti

Per maggiori informazioni circa le pratiche edilizie, la conformità edilizia ed urbanistica, servitù, censo, livello, usi civici si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dall'Ing. Angelo Apra.

Per la certificazione energetica (APE), la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico si rimanda a quanto espresso nella relazione peritale redatta dall'Ing. Angelo Apra.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del perito 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 e accessori derivanti dalla vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

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

- Il **prezzo base** è stabilito in:

  lotto 1 **Euro 284.900,00** (duecentoottantaquattromilanovecento/00
  l'**offerta minima**, pari al 75% del prezzo base come sopra determinato è fissata in:

  Euro 213.675,00 (duecentotredicimilaseicentosettantacinque/00**);**

  lotto 2 **Euro 1.063.722,00** (unmilionesessantatremilasettecentoventidue/00)
  l'**offerta minima**, pari al 75% del prezzo base come sopra determinato è fissata in:

  Euro 797.791,50 (settecentonovantasettemilasettecentonovantuno/50**);**

- le **offerte in aumento**, qualora debba procedersi ad indire gara tra gli offerenti, saranno soggette ad aumento minimo pari a:

  Euro 1.000,00 (mille/00);

- **portale delle vendite: www.astetelematiche.it**

- **termine per il deposito** delle offerte in busta chiusa esclusivamente **in via telematica** mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile 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**:

  6 ottobre 2025, ore 13,00 (tredici);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **udienza di apertura** delle buste telematiche per l'eventuale aggiudicazione, in caso di un solo offerente, o per l'apertura della gara in caso di più offerenti, avrà luogo:

7 ottobre 2025, ore 11,00 (undici)

innanzi al professionista delegato presso il proprio studio in Biella via Dal Pozzo, 14.

- **durata della gara** competitiva telematica in caso di più offerenti:

giorni 2
inizio il giorno 7 ottobre 2025 alle ore 15,00
fine il giorno 9 ottobre 2025 alle ore 15,00

- periodo di **autoestensione**:

10 minuti

- udienza di aggiudicazione all'esito della gara:

il giorno 9 ottobre 2025 alle ore 15,00
innanzi al professionista delegato presso il proprio studio
in Biella via Dal Pozzo, 14

In caso di esperimento infruttuoso all'udienza di apertura delle buste si provvederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita a un prezzo ribassato di un 1/4.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta irrevocabile di acquisto o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in modalità telematica** deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale **"Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "**INVIA OFFERTA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.astetelematiche.it , secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 l'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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "*prima casa".*
   Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente.

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

3. **Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita Iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita:

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

- Copia della carta d'identità del legale rappresentante;
- Copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:
   - la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione",* senza indicazione del numero della procedura;
   - la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00 da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

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

IBAN IT06 W 05034 22300 000000050895,

intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 80/2023 Tribunale Biella Dott. Blotto Alberto"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di € 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 almento 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 a € 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 http://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 irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015 ed inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e presentata **entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (entro il 6 ottobre 2025 ore 13.00)**.

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 d'asta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitamente dal portale e conservare dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 d'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.

E' 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 d'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 IT06 W 05034 22300 000000050895,

intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 80/2023 Tribunale Biella Dott. Blotto Alberto"

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 addebitato che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso n 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 il proprio studio in **Biella via dal Pozzo, 14.**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita 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.astetelematiche.it 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 7 ottobre 2025 alle ore 11,00.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata de sito internet www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

E' possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale.

Dopo aver effettuato il login e ave cliccato su " Gestione buste", cliccare sul pulsante "Area negoziale" in corrispondenza della vendita d'interesse. E' possibile accedere all'Area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "Area Negoziale", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "Conferma".

Qualora sia presentata **una sola offerta** pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di 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 il giorno **7 ottobre 2025** alle ore **15,00** e terminerà, salvo quanto di seguito indicato, il giorno **9 ottobre 2025**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle ore **15,00**, 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 10 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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 IN CASO DI GARA TELEMATICA

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 fissata al **9 ottobre 2025.**

I partecipanti alla gara hanno la 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 saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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 condizione 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 sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato dott. ALBERTO BLOTTO, via Dal Pozzo, 14 in Biella – Tel. 015 21410 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al numero 0586 20141 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del 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 per la presentazione delle offerte sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

a) mediante pubblicazione dell'avviso integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti
- www.tribunale.biella.giustizia.it;
- www.astalegale.net;
- 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
- www.Casa.it
- www.Idealista.it
- www.bakeca.it
- www.subito.it

Biella, 9 giugno 2025

Il professionista Delegato

dott. Alberto Blotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009