



**TRIBUNALE DI BIELLA**



**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Emanuele MIGLIORE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA ASINCRONA**

**SECONDO ESPERIMENTO**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 88/2024 R.G.E.**



la sottoscritta Avv. Carla Montarolo, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega del 23/04/2025.

**AVVISA**

che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 15,30 (quindici e trenta)** si procederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

**Per il diritto dell'intera piena proprietà nel Comune di Strona (Bi) e precisamente:**

al civico 24, Frazione Franco Zina

fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra il tutto entrostante porzione di area contraddistinta al foglio 10 particella 323 del Catasto Terreni, nonché appezzamento di terreno adiacente e pertinenziale al suddetto fabbricato distinto con il mappale n.336 dello stesso foglio di mappa. Il fabbricato è composto da ingresso/vano scala, sala, cucina, bagno, ripostiglio esterno al piano terreno; al piano primo si trovano il disimpegno/vano scala, due camere da letto, un bagno e due balconi; al piano secondo si trova un'altra camera con balcone.

Il lotto comprende anche altri terreni non identificabili con esattezza trattandosi di appezzamenti non recintati, distanti dall'abitazione invasi da sterpaglie e rovi.

**Dati catastali**

Detta consistenza immobiliare risulta così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di Strona (Bi):

- Foglio 10, Particella 323, Piano T-1-2 abitazione di tipo popolare Categoria A/4 di classe 2 consistenza 6, superficie catastale mq 112, con la rendita di € 198,32;

Catasto Terreni del Comune di Strona (Bi)

- Foglio 10, Particella 336 – Frutteto di Classe 2 di centiare 00.00.91 con reddito dominicale di Euro 0,14 e reddito agrario di Euro 0,23



- Foglio 10, Part. 445, Bosco ceduo di classe 2 di centiare 00 01 30 con reddito dominicale di € 0,09 e reddito agrario di € 0,05
- Foglio 10, Part. 450, Bosco ceduo di classe 2 di centiare 00 03 80 con reddito dominicale di € 0,27 e reddito agrario di € 0,14
- Foglio 10, Part. 454, Prato arborato di classe 1 di centiare 00 03 30 con reddito dominicale di € 1,19 e reddito agrario di € 0,68
- Foglio 15, Part. 126, Prato arborato di classe 1 di centiare 00 04 70 con reddito dominicale di € 1,7 e reddito agrario di € 0,97
- Foglio 15, Part. 139, Bosco ceduo di classe 3 di centiare 00 04 80 con reddito dominicale di € 0,1 e reddito agrario di € 0,1

#### **Corrispondenza catastale**

Come evidenziato nella relazione di stima – redatta dal perito incaricato e allegata al presente avviso – in riferimento all'abitazione lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale sussistendo lievi difformità interne. Sarà pertanto necessario procedere con degli atti in sanatoria i cui costi sono già stati detratti dal valore di stima.

Si rimanda alla perizia allegata.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta libero.

#### **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 del 10/03/2025 redatta dal C.T.U. Geom. Roberto Leo come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato), e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967. A pag. 17 della relazione di stima, il perito segnala di aver rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n.3/1979 del 07/04/1979 per rifacimento del tetto;
- Concessione edilizia n.33/82 del 06/10/1982 per sistemazione di fabbricato civile con civilizzazione sottotetto. Comunicazione di inizio lavori del 20/10/1983 e fine lavori del 30/07/1986.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio dell'Avv. Carla Montarolo in Biella, Via Pietro Micca nr. 10.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 co. 1°, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 co. 2° della L. 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, co. 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 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 e nell'atto di provenienza.

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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **Parti comuni - Vincoli – Servitù**

Il perito segnala che l'immobile abitativo ha diritto alla comproprietà sul pozzo di cui al mappale 324 del foglio 10.

Segnala inoltre che su porzione dei mappali 323 e 336, lati Est e Sud, insiste servitù di passaggio a favore di terzi.

## CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- **Lotto Unico: Euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00)**

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

- **Lotto Unico: Euro 21.937,50 (ventunomilanovecentotrentasette/50)**

3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Portale del gestore della vendita: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 13.00 del giorno 9 febbraio 2026

**esclusivamente in via telematica** (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15.30 del giorno 10 febbraio 2026**.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere redatta **esclusivamente in via telematica** mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"**, accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.

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 successiva alla vendita stessa. Si precisa che non



sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate dal 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 davanti al 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 fissati per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto e i tempi del saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, che non dovrà essere superiore a 120 giorni;

**2. Per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni: allegare autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia), 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 di atto pubblico o di 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 Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino del 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:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente

conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro 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 di identità del legale rappresentante,
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.

4) Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato e allegare:

- la documentazione attestante l'avvenuto pagamento (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 euro 16,00 da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura le cui coordinate sono:

**IT77 R 05034 22300 000000051003 – esecuzione immobiliare 88/2024 - Tribunale di Biella**  
**– Avv. Carla Montarolo.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno quattro 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 Euro 16,00 non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in



autotomia sul Portale dei Servizi Telematici ([http://pst.giustizia.it/PST/alla sezione pagamenti - pago Pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria](http://pst.giustizia.it/PST/alla%20sezione%20pagamenti%20-%20pago%20Pa,%20Bollo%20digitale%20su%20offerta%20per%20partecipazione%20a%20vendita%20giudiziaria)) seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente pubblicata 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 dovrà essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26/2/2015, ed inviate all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13:00 (tredici) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati e 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 è disponibile il "**Manuale utente**" 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 definitivamente acquisite dal portale e conservate 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.

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 definitivamente acquisite 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'avvenuto pagamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicata 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:

**IT77 R 05034 22300 000000051003 – esecuzione immobiliare 88/2024 - Tribunale di Biella  
– Avv. Carla Montarolo.**

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 della vendita per la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione 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 intestato alla procedura è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione:



#### versamento cauzione.

La copia contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta.

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato con studio in Biella, Via Pietro Micca nr. 10 il giorno **10 FEBBRAIO 2026 alle ore 15.30.**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astetelematiche invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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. 631 c.p.c. o 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 di interesse. È possibile accedere all'area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante *"Area negoziale"* è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante *"Conferma"*.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso, 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.

#### **GARA TELEMATICA**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. 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. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

**La gara si svolgerà con modalità asincrona ed avrà la durata di 48 ore con inizio il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 16.30 e terminerà il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 16,30** 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 (dieci) 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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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.



## AGGIUDICAZIONE

L'immobile sarà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione.

Il Professionista delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

In assenza di adesioni alla gara il bene staggito sarà aggiudicato in favore del maggior offerente.

Saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione o antecedenti alla stessa e il termine si intenderà pari a 120 giorni.

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

## 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 entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva mediante bonifico bancario sul conto 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.

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.

**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 D. Lgs. 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 15 (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 dalle 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 presso lo studio del Professionista Delegato 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. 385/93) 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, comprensiva del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provvederà 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.**

In tal caso il Professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'esecuzione, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo, del nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto ovvero uno solo dei lotti facenti parte del



compendio pignorato).

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

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo Professionista Delegato, Avvocato Carla Montarolo, con studio in Biella, Via Pietro Micca nr. 10 (tel. 015-2520367 – fax 015-8351733, e-mail: [avvocatomontarolo@gmail.com](mailto:avvocatomontarolo@gmail.com) – [carla.montarolo@pecstudio.it](mailto:carla.montarolo@pecstudio.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile e 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.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call center al numero 0586 20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

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

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);
- b) mediante pubblicazione tramite Newspaper;
- c) mediante pubblicazione tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste giudiziarie Inlinea S.p.a. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, subito.it.
- d) mediante pubblicazione dell'annuncio di vendita sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Piemonte in versione digitale, edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Per quanto non previsto nel presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, 11 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Carla Montarolo