

# STUDIO LEGALE VASTA

Avv. Erica Vasta

Patrocinante in Cassazione

Via delle Rose 2 - 13900 BIELLA

Tel. 015/23595 - Fax 015/2521737

avv.ericavasta@gmail.com

## TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Emanuele Migliore  
Procedura Esecutiva n. 9/2023+105/2024

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI IMMOBILE SECONDO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Erica Vasta, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 12 settembre 2025, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

#### AVVISA

che il giorno **6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 17.00 (diciassette)**, si procederà ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e dell'art.24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA  
dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

**In piena proprietà nel Comune di Brusnengo (BI) e precisamente:**

**In Via Biella n. 63 , Interno 5, Piani T/2**

Bene N. 1 - **Appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato condominiale**, corredato di cantina pertinenziale al piano terreno, denominato "Condominio San Grato Bis", ubicato in zona centrale nel contesto urbanistico del comune di Brusnengo e con accesso dal civico n. 63 di via Biella entro complesso residenziale composto anche di un secondo stabile condominiale gemello, denominato "Condominio San Grato".

L'alloggio con esposizione prevalente verso nord-ovest, è così composto: soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, ingresso/disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio. Il

soggiorno e la cucina si affacciano su ampio terrazzino, al pari della camera da letto dotata di balcone esclusivo.

Detta consistenza immobiliare è identificata al catasto Fabbricati del Comune di Brusnengo come segue:

- **Foglio 12, Part. 585, Sub. 9, Categoria A/2, 4,5 vani**

**In Via Biella, Interno 8 R, piano T.**

BENE N. 2 - **Autorimessa pertinenziale ad unità abitativa posto al piano terra** e identificato con l'interno 8 R, facente parte di fabbricato accessorio posto ad ovest dello stabile residenziale denominato "Condominio San Grato Bis", ivi posta all'estremità sud del blocco parallelo alla strada comunale corrente a sera.

Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto fabbricati del Comune di Brusnengo come segue:

- **Foglio. 12, Part. 586, Sub. 8, Categoria C/6, 15 mq**

**In proprietà di 493/20000 nel Comune di Brusnengo (BI) e precisamente**

**In Via Biella, piano T.**

BENE N. 3 Corte o resede costituente il primo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

Detta consistenza immobiliare è censita al catasto terreni del comune di Brusnengo come segue:

- **Foglio 12, mapp. 178, incolto produttivo, 330,00 mq**

**In proprietà di 493/20000 nel Comune di Brusnengo (BI) e precisamente**

**In Via Biella, piano T.**

BENE N. 4 Corte o resede costituente l'ultimo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

Detta consistenza immobiliare è censita al catasto terreni del comune di Brusnengo come segue:

- **Foglio 12, mapp. 589, incolto produttivo, 440,00 mq**

**CONFINI:**

BENE N.1: L'appartamento pignorato fa parte di stabile condominiale entrostante la particella n. 588 del foglio 12 NCT così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 589, 182, 699, 700, 184, 181, 180 e 179. Dal rogito di provenienza si deriva che "l'alloggio distinto col nr. 5 (cinque) [...] confina con cortile comune, alloggio nr. 4 (quattro), vano scale comune e alloggio nr. 6 (sei) [...] la cantina, distinta con la sigla "5C" (cinque Ci) confinante con cortile comune, cantina "7C", cantina "6C", corridoio comune e cantina "4C".

BENE N. 2: L'autorimessa fa parte di stabile condominiale entrostante la particella n. 588 del foglio 12 NCT così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 589, 182, 699, 700, 184, 181, 180 e 179. Dal rogito di provenienza si deriva che "la rimessa è distinta col la sigla "8R" (otto

Erre) [...] confinante con muro perimetrale, rimessa distinta con la sigla "7R", cortile comune e con rimessa distinta con la sigla "9R".

BENE N. 3: Il tratto di sedime stradale, corrispondente con la particella n. 178 del foglio n. 12 NCT, è così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 177, 589 (bene n° 4), 179 e la Via Biella.

BENE N. 4: Il tratto di sedime stradale, corrispondente con la particella n. 589 del foglio n. 12 NCT, è così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 177, 176, 182, 588, 178 (bene n° 3).

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura.

### PARTI COMUNI

Il Condominio San Grato bis di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disciplinata dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni condominiali, quali risultano dalle tabelle millesimali allegate al predetto regolamento.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.C.p.c.)

Si precisa che dette spese risultano dalla relazione di stima agli atti alla data di redazione della stessa e verranno aggiornate periodicamente a cura del professionista delegato che ne informerà gli eventuali acquirenti.

Per le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato si fa espresso riferimento alla relazione dell'esperto agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del professionista delegato.

### 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 (relazione estimativa redatta dal Perito, geom. Luca Basso, in data 9 aprile 2025 e successiva nota integrativa del 23 maggio 2025, come di seguito pubblicate e visionabili presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

**"NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2**

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme. Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza. Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificato sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati. Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico. L'immobile ricade in zona acustica di classe II - "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T**

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza. Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificato sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati. Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico. L'immobile ricade in zona acustica di classe II - "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n.19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificato sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II - "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n.19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificato sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II - "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusnengo, effettuato in data 23/06/2023, vista istanza di accesso agli atti del 23/05/2023 prot. 2459, ho potuto rinvenire la seguente documentazione inerente lo stabile condominiale contenente le unità immobiliari pignorate:

- Pratica edilizia n. 225/36/77 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione composti da due corpi di fabbrica gemelli: San Grato A e San Grato B, aperta su istanza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15/07/1977; autorizzata dalla commissione edilizia in seduta del 22/07/1977;

- **Concessione Edilizia n. 36/77 del 22/07/1977** rilasciata per la "costruzione di due nuovi fabbricati gemelli e annessi box ad uso alloggi, per un totale di n. 24 appartamenti di 4 vani e servizi in località San Grato lungo la Via Biella";

- **Inizio lavori di entrambi i condomini: 02/11/1977;**

- Collaudo statico del 04/12/1980. a nome dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Vercelli;

- Istanza del 10/03/1981 (prot. 834 del 16/03/1981) di variante ai lavori di costruzione in forza di C.E. n. 36/77, avente oggetto le seguenti variazioni: al piano terreno, riduzione delle dimensioni delle cantine e rimesse previste aumentandone il numero; piano primo inalterato; ai piani secondo, terzo e quarto sono stati ricavati quattro alloggi per piano in luogo dei tre originari. La variante non ha inciso sul dato volumetrico autorizzato;

- La commissione edilizia, in seduta del 30/03/1981, approva e la variante viene concessa il **06/04/1981;**

- **Fine lavori del "Condominio B", in seguito "Condominio San Grato Bis": 30/04/1981;**

- Certificato di prevenzione incendi del 24/08/1981 n. 1943-80/18373;

- Istanza di abitabilità del 28/09/1981 prot. 2810;

- **Certificato di abitabilità del "Condominio San Grato Bis": 07/12/1981;**

- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 1406 del 28/02/2011** (p.e. n. 9/2011), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria (riparazione e tinteggiatura) di intonaci frontali dei balconi, sottobalconi e cornicioni deteriorati;

**Comunicazione di inizio attività libera prot. 124 del 09/01/2014** (p.e. n. 7/2014), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente ad oggetto sostituzione di portoncino d'ingresso;

- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 3940 del 08/07/2014** (p.e. n. 49/2014), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente oggetto lavori di riqualificazione della centrale termica (sostituzione di caldaia e bollitore acs) e dell'impianto di riscaldamento (installazione contabilizzatori per unità immobiliare);

- **Comunicazione interventi di edilizia libera (CIL) prot. 7543 del 19/12/2017** (p.e. n. 75/2017), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", per la rimozione e bonifica di cisterna gasolio dismessa; inizio lavori 20/12/2017.

**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.

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, in cui ho eseguito misurazioni speditive, ho raffrontato quanto rilevato con le planimetrie allegate alla variante rilasciata in data 06/04/1981. L'alloggio al piano secondo, identificato al nr. 5 anche nella variante, presenta di fatto le stesse difformità già riscontrate in ambito catastale: la chiusura del varco tra il disimpegno e la cucina e la realizzazione di varco passante tra la cucina e il soggiorno, quali opere interne; la finestra del locale cucina appare spostata verso sud rispetto alla previsione progettuale;

La cantina pertinenziale, identificata in variante come "6C" e nel titolo di provenienza come "5C" di fatto coincidenti, appare conforme alla variante fatto salvo - come già anche catastalmente annotato - per il finestrotto a sera, che è traslato verso sud lungo la parete perimetrale.

Le difformità relative alle aperture esterne, essendo coerenti con le facciate condominiali, possono essere considerate irregolarità geometriche ed essere ricomprese nelle tolleranze esecutive di cui al comma 2 dell'art. 34-bis TUE non costituendo, di fatto, violazione edilizia. Le difformità interne, riferite a opere di manutenzione straordinaria ex art. 22 TUE, costituiscono violazione edilizia ex art. 37 comma 1 stesso decreto comportando una sanzione minima di euro 516. Vista la natura delle violazioni, è possibile ottenerne la sanatoria ex art. 36 TUE, con costi ipotizzabili in euro 4 (quattro) mila2 comprensivi di sanzioni e al lordo di IVA di legge e contributi previdenziali a favore del professionista incaricato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusnengo, effettuato in data 23/06/2023, vista istanza di accesso agli atti del 23/05/2023 prot. 2459, ho potuto rinvenire la seguente documentazione inerente lo stabile condominiale contenente le unità immobiliari pignorate:

- Pratica edilizia n. 225/36/77 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione composti da due corpi di fabbrica gemelli: San Grato A e San Grato B, aperta su istanza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15/07/1977; autorizzata dalla commissione edilizia in seduta del 22/07/1977;

- **Concessione Edilizia n. 36/77 del 22/07/1977** rilasciata per la "costruzione di due nuovi fabbricati gemelli e annessi box ad uso alloggi, per un totale di n. 24 appartamenti di 4 vani e servizi in località San Grato lungo la Via Biella";

- Inizio lavori di entrambi i condomini: 02/11/1977;
- Collaudo statico del 04/12/1980 a nome dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Vercelli;
- Istanza del 10/03/1981 (prot. 834 del 16/03/1931) di variante ai lavori di costruzione in forza di C.E. n. 36/77, avente oggetto le seguenti variazioni: al piano terreno, riduzione delle dimensioni delle cantine e rimesse previste aumentandone il numero; piano primo inalterato; ai piani secondo, terzo e quarto sono stati ricavati quattro alloggi per piano in luogo dei tre originari. La variante non ha inciso sul dato volumetrico autorizzato;
- La commissione edilizia, in seduta del 30/03/1981, approva e la variante viene concessa il 06/04/1981;
- Fine lavori del "Condominio B", in seguito "Condominio San Grato Bis": 30/04/1981;
- Certificato di prevenzione incendi del 24/08/1981 n. 1943-80/18373;
- Istanza di abitabilità del 28/09/1981 prot. 2810;
- Certificato di abitabilità del "Condominio San Grato Bis": 07/12/1981;

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.

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, in cui ho eseguito misurazioni speditive, ho raffrontato quanto rilevato con le planimetrie allegate alla variante rilasciata in data 06/04/1981. L'autorimessa, identificata in variante come "10R" e nel titolo di provenienza come "8R" di fatto coincidenti, appare planimetricamente conforme alla variante approvata nell'aprile 1981

#### **"Corrispondenza catastale**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 11/12/1981, è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo: non necessita di aggiornamento grafico e i dati catastali sono corretti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 14bis Legge n. 122 del 2010. Segnalo, per mera completezza, le seguenti difformità, non rilevanti per quanto sopra.

Nel merito dell'alloggio:

- la cucina e il soggiorno comunicano direttamente tramite varco passante interposto;
- alcune dimensioni sono incoerenti, nell'ordine del decimetro, rispetto alla rappresentazione planimetrica, pur mantenendo inalterata la sagoma complessiva e, ovviamente, la consistenza catastale;
- la finestra della cucina, affacciata verso ovest, è in diversa posizione;
- l'altezza interna dell'alloggio, omessa in planimetria, è pari a metri 2,78.

Nel merito della cantina pertinenziale:

- la larghezza è incoerente rispetto a quanto rilevato;

- il finestrotto verso sera è posizionato diversamente;  
l'altezza interna è di metri 2,50, diversamente da quanto indicato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 16/12/1981, non è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato alla data di sopralluogo, ai sensi dell'art. 19 comma 14 delle Legge n. 122 del 2010, come non lo sono i dati catastali. Infatti, la superficie netta rilevata pari a 13 metri quadrati è difforme da quella agli atti (15 metri quadrati) e lo sarebbe anche al lordo del massimo incremento percentuale (10%) previsto ex art. 51 DPR 1142/1949. Viste la finalità della norma richiamata, di emersione dell'elusione e dell'evasione fiscale, l'ambito giudiziario in cui tale verifica viene effettuata e la natura della difformità evidenziata (favorevole all'Erario), ritengo che l'aggiornamento catastale possa essere omesso in questa sede, seppur così rendendo opportunamente informato l'eventuale aggiudicatario."

Con nota integrativa del 23 maggio 2025 l'esperto estimatore ha così precisato:

**"CONFERMANDO**

quanto riportato alla pagina 16 (di 54) dell'elaborato peritale in epigrafe, in tema di asseribile conformità catastale del bene n° 2 (autorimessa) ai sensi dell'art. 19 comma 14 Legge n. 122 del 2010;

**PRECISO**

che nel caso in cui, comunque, si volesse provvedere alla precisazione agli atti catastali della minor superficie rilevata, i costi da sostenersi sarebbero pari a

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| onorario professionale         | € 350,00;        |
| contributo Cassa Previdenziale | € 17,50;         |
| IVA                            | € 80,85;         |
| totale lordo                   | € 448,35;        |
| tributi catastali              | € 70,00;         |
| <b>totale complessivo</b>      | <b>€ 518,35.</b> |

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**  
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è destinata a tratto di sedime stradale privato di accesso ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", rispettivamente insistenti sulle particelle nn. 588, 182 stesso foglio di mappa NCT.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è destinata a tratto di sedime stradale privato di accesso ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", rispettivamente insistenti sulle particelle nn. 588, 182 stesso foglio di mappa NCT."

**Agli atti della procedura non risulta che i beni siano dotati dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti.**

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione estimativa del geom. Luca Basso in data 29 giugno 2023.

Tale elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati per gli adempimenti pubblicitari e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per i quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente, tenuto conto anche di possibili modifiche normative e / di eventuali nuovi orientamenti giurisprudenziali sul punto.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto.

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

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- Atto di compravendita, a rogito Notaio Rajani, del 11.04.2006, Rep. n. 134687/18207, trascritto a Biella, in data 14.04.2006, ai nn. 4083/2594;
- Atto di compravendita, a rogito Notaio Crema, del 16.02.2005, Rep. n. 4164/1830, trascritto a Biella, in data 19.02.2005, ai nn. 1838/924;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Rajani, del 28.11.2000, Rep. n. 114553, trascritto a Biella, in data 01.12.2000, ai nn. 10007/7110;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Faccio, del 22.12.1982, Rep. n. 8963/6019, trascritto a Biella, in data 07.01.1983 ai nn. 159/417.

**A tal fine si evidenzia come nella relazione estimativa del 9 aprile 2025 venga così precisato:**

**"PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2**

*Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.*

*Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) "l'area condominiale scoperta sarà adibita in parte a passaggio e in parte a giardino. Non sarà permesso il transito di autoveicoli nell'area scoperta rappresentata nella allegata planimetria con contorno giallo e con perimetro A-B-C-D-A, nella quale potrà unicamente accedere anche con autoveicoli, per lo scarico di merci, il condomino proprietario dell'unità immobiliare ""22D" al piano terreno."*

*Evidenzio, inoltre, quanto all'art. 4 secondo cui "Le cantine costituiscono parte integrante dei singoli alloggi. Pertanto i Condomini non possono alienare, affittare o concedere gratuitamente ad estranei le cantine stesse senza disporre nel contempo anche degli alloggi, a meno che l'alienazione, la locazione o la concessione venga fatta a favore di altri Condomini [...]"*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T**

*Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.*

*Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà*

praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) "l'area condominiale scoperta sarà adibita in parte a passaggio e in parte a giardino. Non sarà permesso il transito di autoveicoli nell'area scoperta rappresentata nella allegata planimetria con contorno giallo e con perimetro A-B-C-D-A, nella quale potrà unicamente accedere anche con autoveicoli, per lo scarico di merci, il condomino proprietario dell'unità immobiliare "22D" al piano terreno."

Evidenzio, inoltre, quanto all'art. 4 secondo cui "[...] Le rimesse, pur costituendo distinte unità immobiliari, sono attribuibili soltanto a Condomini proprietari di alloggi o del locale di deposito. Potranno però essere affittate anche a terze persone purché benevole alla maggioranza dei Condomini e sempre che taluno dei medesimi non intenda assumerle in affitto egli stesso a parità di condizioni [...]"

### **BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) [...]"

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T**

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) [...]"

## **CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA**

### **1) Il prezzo base è stabilito in:**

- **Lotto UNICO - Euro 37.260,00 (trentasettemiladuecentosessanta/00);**

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

**Lotto UNICO - Euro 27.945,00 (ventisettemilanovecentoquarantacinque/00)**  
3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a

- **Lotto UNICO - Euro 1.000,00 (mille/00);**

Portale delle vendite: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 5 (cinque) maggio 2026 (duemilaventisei) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 17 (diciassette) del giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) innanzi al professionista delegato in Biella.

### MODALITÀ 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](http://www.spazioaste.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).

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti.**

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
2. **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "*prima casa*".

Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale - nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

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

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
  - se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
  - se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
3. **Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

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

- copia della carta d'identità del legale 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 dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate bancarie risultano essere le seguenti:

**IBAN IT63Y0103022300000000593657**  
intestato a "**RGE 9/2023 E 105/2024 TRIBUNALE DI BIELLA**"

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

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima dell'esperto.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE**

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti - pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria ) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

### **PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13:00 tredici / 00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

Le comunicazioni per 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 acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI.

### 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 risultano essere le seguenti:

**IBAN IT63Y0103022300000000593657**

**intestato a "RGE 9/2023 E 105/2024 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 è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

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

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

### ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato in Biella.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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](http://www.spazioaste.it) e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 17 del giorno **6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei)**

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

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

In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

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

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. 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 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 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 (quarantotto) ore con inizio alle ore 18.00 (diciotto/00) del giorno 6 (sei) maggio 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 18.00 (diciotto/00) del giorno 8 (otto) maggio 2026 (duemilaventisei), salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

### AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il 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 per il giorno 8 (otto) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 18.00 (diciotto/00), salvo differimento in caso di autoestensione della gara.

I partecipanti alla gara hanno facoltà di presenziare a tale udienza.

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

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

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

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.

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 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.it](http://www.tribunale.biella.it) sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui");

### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Avv. Erica Vasta, con studio in Biella, alla Via delle Rose n. 2 (tel. 015/23595, fax 015/2521737, cell. 338/3594280 e-mail [avv.ericavasta@gmail.com](mailto:avv.ericavasta@gmail.com)), 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, che, salvo il caso di esenzione da parte dell'aggiudicatario, verranno eseguite dal custode a spese della procedura.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### **PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
  - a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita;
  - b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;
  - c) mediante pubblicazione sul periodico "Aste Giudiziarie" - Edizione Piemonte in versione digitale edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
  - d) 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.

Il Professionista Delegato  
Avv. Erica Vasta



ASTE  
GIUDIZIARIE