B A I
BIELLA ASTE IMMOBILI
13900 BIELLA - VIA DAL POZZO N. 12
TEL. 015-2523705 - FAX 015-351684

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 49/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Eleonora Leone**, professionista delegato *ex* art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n 12,

AVVISA

che il giorno **12 Gennaio 2027 ore 15.30** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO
in piena proprietà, sito in Biella, via Arnulfo n. 28

Riferimento n. 1: alloggio su due piani (terreno e primo) posto in contesto di case "di corte".
Consistenza: al piano terreno: ingresso e vano scala, cucina/soggiorno attualmente adibito a deposito, bagno di servizio;
al primo piano: locale soggiorno/cucina, camera da letto, disimpegno, bagno, balcone con piccolo wc esterno.
Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Biella, fg. 44 part. 635 sub 6, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 33 mq, rendita € 69,72 piano T e fg. 44 part. 635 sub 7 z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, 3,5 vani, sup. cat. 74 mq, rendita € 189,80 piano 1 (già fg. 643 part. 109 sub 6 e sub 7). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile posto in vendita è entrostante il terreno censito al C.T. Comune di Biella fg. 44 part. 635.
Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso – non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in particolare nel collegamento tra sub 4 e sub 6 (una scheda presenta un vano di passaggio, la seconda la cartografa come tamponata). Il perito rileva altresì che non è descritta una porta interna esistente tra il locale disimpegno al P1 e altra unità abitativa non oggetto di procedura oltre a talune difformità grafiche di minore importanza.
Precisazioni: nella perizia di stima citata l'esperto dà atto che, sebbene il numero civico corretto sia il n. 28, all'ingresso è affisso il n. 30. L'esperto precisa altresì che la porzione edificata di cui al vano scala (sub 7), al piano primo presenta un portoncino di ingresso che presumibilmente fornisce un accesso verso un vano di collegamento al piano secondo, in cui è presente un appartamento **non oggetto della presente procedura.**

Riferimento n. 2: autorimessa.
Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Biella fg. 44 part. 635 sub 4, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, consistenza 30 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 159,59 piano T (già fg. 643 part. 109 sub 4). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile posto in vendita è entrostante il terreno censito al C.T. Comune di Biella fg. 44 part. 635.
Corrispondenza catastale: come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso – non sussiste corrispondenza tra lo

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

stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in particolare nel collegamento tra sub 4 e sub 6 (una scheda presenta un vano di passaggio, la seconda la cartografa come tamponata). Il perito rileva altresì che non è descritta una porta interna esistente tra il locale disimpegno al P1 e altra unità abitativa non oggetto di procedura oltre a talune difformità grafiche di minore importanza.
Precisazioni: nella perizia di stima citata l'esperto dà atto che, sebbene il numero civico corretto sia il n. 28, all'ingresso è affisso il n. 30.

Confini dei rif. nn. 1 e 2 in unico corpo: la corte comune del comparto edilizio su un lato e sugli altri tre edifici di terzi in aderenza.

PATTI, CONDIZIONI, SERVITÙ, PARTI COMUNI

L'accesso al compendio posto in vendita avviene direttamente dalla corte comune al nucleo, quest'ultima raggiungibile tramite due ingressi: il primo, formalmente principale al civico n. 30 di via Giuseppe Arnulfo ed il secondo da via Sebastiano Ferrero attraverso un portone riportante il numero civico n. 19.

Alle pagg. 7 e 8 della relazione di stima citata l'esperto rileva che nel vano scala relativo al subalterno 7 (piano primo) è presente un portoncino che conduce a **locali non oggetto di vendita.** La planimetria catastale riporta tale accesso. Un ulteriore accesso analogo è presente anche nel disimpegno adiacente ma in questo caso la planimetria catastale indica un muro continuo, senza aperture. L'esperto rileva che non è stato possibile accedere ai suddetti locali né contattare la proprietà terza interessata e, di conseguenza, non è allo stato verificabile se l'unità laterale e superiore disponga di un proprio ingresso indipendente oppure se il vano scala oggetto di procedura sia, di fatto, utilizzato in comune. Non è stato inoltre rinvenuto alcun atto ufficiale che chiarisca la situazione. Anche la documentazione amministrativa degli intestatari, acquisita presso il Comune di Biella, non fornisce elementi utili a sciogliere tale incertezza. L'ultima planimetria identificata (Autorizzazione n. 257/1985), riferita all'intero fabbricato, appare relativamente coerente con lo stato attuale dei luoghi, ma rappresenta un immobile sostanzialmente unificato da terra a tetto, cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi attuale. Alla luce di quanto rilevato l'esperto segnala che la situazione degli accessi e dello stato lecito rimane allo stato non completamente definita e che sia pertanto opportuno che l'eventuale aggiudicatario provveda a svolgere ulteriori verifiche tecniche e amministrative necessarie a chiarire la situazione e il regime d'uso del vano scala

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione dell'unità immobiliare oggetto di vendita posta al piano primo si presenta in uno stato di conservazione complessivamente discreto, con finiture interne coerenti per tipologia ed epoca: le pavimentazioni sono interamente in piastrelle ceramiche, in buono stato di conservazione; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in varie tonalità, tutte in buone condizioni; i serramenti sono a telaio in legno con vetro singolo, datati ma ancora funzionali seppur non certo rispondenti alle normative in materia di risparmio energetico; il portoncino d'ingresso al piano terreno è in condizioni discrete; le porte interne, in legno, si presentano in buono stato conservativo. Il bagno dell'appartamento, piastrellato, risulta funzionale e in buone condizioni generali. È presente un impianto elettrico e uno termico, alimentato a gas metano, con caldaia e termosifoni in servizio. Gli impianti, seppur vetusti sono funzionati e l'alloggio è abitato. Non sono risultati tuttavia

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

reperibili documenti sulla rispondenza alle norme di Legge. L'autorimessa è dotata di pavimentazione in piastrelle, di qualità più modesta del resto dell'immobile, caratterizzata da segni di usura minori, coerenti con l'età.

L'accesso al compendio posto in vendita avviene direttamente dalla corte comune al nucleo, raggiungibile tramite due ingressi: il primo, formalmente principale (civico n. 30), da via Giuseppe Arnulfo; il secondo da via Sebastiano Ferrero. Dalla porta d'ingresso sulla corte si accede al disimpegno con scala di collegamento al piano superiore. Da quest'ultimo, attraverso il balcone, si accede ai locali che costituiscono l'appartamento vero e proprio. L'autorimessa è accessibile, oltre che dalla corte comune, dal locale attualmente a disimpegno di cui al sub. 6, attraverso una porta.

L'edificio all'interno del quale si trova il compendio posto in vendita fa parte di una schiera di fabbricati di genesi antica e discreta qualità edilizia, collocati in un'area centrale della città di Biella, nei pressi del Chiostro di San Sebastiano, ben integrata nel tessuto urbano a destinazione mista, con prevalenza residenziale. La posizione dell'immobile è favorevole per accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, buoni collegamenti stradali e un'adeguata offerta di attività commerciali e servizi di prossimità. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive di tale edifici si richiama quanto esposto dal perito a pag. 8 della citata perizia.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Come indicato nella relazione di stima citata il piano primo del compendio posto in vendita si presenta in uno stato di conservazione complessivamente discreto, con finiture interne coerenti per tipologia ed epoca, mentre il solo piano terreno presenta alcune comuni problematiche di modesta gravità. Più precisamente il locale principale (sub 6) mostra segni di infiltrazioni, verosimilmente per umidità di risalita capillare, e la stessa problematica è presente nel locale vano scala e nell'autorimessa. Nel detto locale principale (deposito, sub 6) è presente una stufa a legna, la cui funzionalità non è valutabile, e un piccolo bagno che necessita di ristrutturazione. L'autorimessa si presenta in condizioni discrete, con portone di accesso, in metallo con specchiatura, vetusto ma che risulta funzionale.

VINCOLI CONDOMINIALI

La sola autorimessa fa parte del complesso condominiale "Via Giuseppe Arnulfo n. 30".
Al momento di redazione della citata relazione di stima non erano presenti esposizioni debitorie relative per oneri e/o vincoli condominiali relativi alla detta autorimessa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio posto in vendita è occupato da terzi in parte (sub 7) in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura – con prossima scadenza al 31.12.2026 e canone pari ad € 300,00 mensili - ed in parte (sub 4 e 6) senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 15-6105 del 11/6/2007 e successive modifiche Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024) il bene posto in vendita si trova in Zona: MR - Zona mista prevalentemente residenziale / art.: 16, codice: MISTA.

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

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:
Alle pagg. 12 e 13 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:
l'immobile **non risulta pienamente regolare** per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato possibile reperire un titolo di agibilità seppur l'immobile risulti abitato.
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non risultano depositati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione dell'immobile, la cui costruzione risulta comunque antecedente al 1967. Con riferimento specifico all'unità immobiliare oggetto di vendita è stata tuttavia reperita la seguente documentazione:
- autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia n. 175 del 08.07.1981 – *Rifacimento balconi e tinteggiatura facciata verso il cortile*.
Nota del perito: le opere non risultano eseguite o eseguite in difformità, poiché lo stato attuale presenta balconi con conformazione differente (presenza di due livelli)
- Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia n. 104 del 07.04.1982 – *Rifacimento scala, solaio e ripassatura del tetto*.
Nota del perito: le opere risultano solo parzialmente eseguite; tuttavia, lo stato attuale differisce in modo significativo da quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla pratica.
- Autorizzazione per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia n. 257 del 28.08.1985 – *Demolizione tramezzo e cambio d'uso da cantina a garage, quale intervento conservativo pertinenziale.*
Nota del perito: l'intervento risulta eseguito e corredato da planimetrie complete e sostanzialmente corrette; non è tuttavia stato possibile individuare ulteriori pratiche che giustifichino compiutamente la configurazione attuale dell'immobile. Sebbene la situazione rilevabile nella pratica del 1985, riferibile alla sola demolizione di un tramezzo dell'autorimessa risulti, nel complesso, coerente con lo stato di fatto, l'edificio nel suo insieme NON risulta pienamente conforme né integralmente regolare rispetto alla documentazione amministrativa acquisita, in particolare per la presenza — allo stato attuale — di **due alloggi distinti ai piani primo e secondo**, assetto che si ritiene non essere chiaramente documentato dalle pratiche reperite. La **situazione catastale** appare sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nella coeva pratica del 1985 e con lo stato attuale dei luoghi, pur presentando alcune imprecisioni puntuali, tra cui: – il passaggio tra i sub 4 e 6 riportato in una planimetria ma assente nell'altra; – la presenza, al piano primo, di una porta tra il disimpegno e un'unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

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.

La caldaia ARISTON MTS, installata nel 1994, risulta dotata di libretto d'impianto.
Sono state rintracciate alcune verifiche periodiche eseguite in passato (anno 2006), ma non risulterebbero più aggiornate da diversi anni.

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

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 il delegato, all'uopo domiciliato presso la predetta sede di BAI - Biella Aste Immobili.

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

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 ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione alla normativa edilizia), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

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

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

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.

L'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.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Unico – € 29.010,94 (ventinovemiladieci/94)

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

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

- Lotto Unico – € 21.758,21 (ventunmilasettecentocinquantotto/21)

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 11 Gennaio 2027** esclusivamente in via telematica (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita" e "predisposizione ed invio dell'offerta").
L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15.30 del giorno 12 Gennaio 2027** d'innanzi al professionista delegato.

MODALITÀ 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, 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 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 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 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.
L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto posto in vendita, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia posta in vendita la piena proprietà, la stessa sarà ritenuta irricevibile.
Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

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

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.
Qualora l'offerente indichi una data non valida, antecedente lo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 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, allegare procura speciale notarile – 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.

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

4. Pre-indicare l'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione (copia della contabile) attestante l'avvenuto versamento della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*", senza indicazione del numero della procedura; Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura (si veda il paragrafo "versamento cauzione");
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto (si veda il paragrafo "pagamento bollo digitale").

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

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.

PREDISPOSIZIONE ED 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.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 P.E.C. del Ministero della Giustizia 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 inefficaci o inammissibili.

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 acquisiste definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IT83G0103022300000000596269

intestato a: RGE 49/2025 - 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, le cauzioni saranno restituite, 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

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).
La ricevuta telematica in formato XLM (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa P.E.C. con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.
In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione BAI – BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12.
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale di vendita 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 15.30 del giorno 12 Gennaio 2027.**

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

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.
Il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate e la regolarità delle cauzioni versate, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica, darà inizio alle operazioni di vendita.
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..
Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il delegato provvederà all'aggiudicazione.
Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari o superiore al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (nel qual caso il bene sarà assegnato al creditore che ha proposto istanza di assegnazione).
Qualora siano presentate 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 considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.
Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.
La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16.00 e seguenti del giorno 12 Gennaio 2027 e termine alle ore 16.00 e seguenti del giorno 14 Gennaio 2027, 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.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.
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..

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 del bene.
L'esito della gara verrà comunicato tramite posta elettronica certificata e/o SMS.
In assenza di adesioni alla gara il bene staggito verrà aggiudicato in favore del maggior

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

offerente.
In ogni caso, qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate risulti che non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.
L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del compendio a seguito della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento e - qualora l'immobile non sia libero - una volta ultimate le operazioni di liberazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
Il residuo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.
Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:
a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
b) versare sul conto corrente indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.
Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, nonché 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) ed 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 la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.
In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto

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

dall'aggiudicazione e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
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.
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 art.li 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, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità legale" sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.
Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, oppure via e-mail all'indirizzo: info@biellaaste.it.
Per formulare la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il portale delle vendite pubbliche.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità viene eseguita, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, con le seguenti, concorrenti, modalità:
a) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet "www.tribunale.biella.giustizia.it", "www.astalegale.net" e "www.astegiudiziarie.it" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
b) mediante divulgazione tramite "Newspaper Aste" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
c) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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

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", "Bakeca.it" e "Subito.it" contemporaneamente ed in modo coordinato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

Biella, il 23 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Leone

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