

# 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. 70/2025

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DI IMMOBILE PRIMO 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 19 marzo 2026, con studio in Biella alla Via delle Rose 2,

#### AVVISA

che il giorno **9 (nove) settembre 2026 (duemilaventisei)** alle ore **16.00 (sedici)**, 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 Quaregna Cerreto (BI) e precisamente:

In Via Fornace 11/5

Bene N. 1 - Fabbricato civile: **Terreno parzialmente edificato** inserito in un complesso edilizio denominato "I Pini", realizzato in attuazione di S.U.E. sito nel Comune di Quaregna Cerreto (BI), in via Fornace n. 11/5.

Sul lotto (catastralmente a vigneto) è stato realizzato un fabbricato unifamiliare a due piani fuori terra più seminterrato, i cui lavori risultano attualmente sospesi allo stato di rustico avanzato.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Piano terreno (rialzato): ingresso da portico esterno, soggiorno e cucina in ambiente unico, bagno, vano scala di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato.

Piano primo: due camere, due bagni, di cui uno dotato di piccolo terrazzo coperto, oltre vano scala.

Piano seminterrato: autorimessa con ulteriore ampio spazio accessorio non compartimentato e vano scala di collegamento al piano terreno. L'accesso carrabile avviene tramite rampa collegata alla strada interna pertinenziale.

Detta consistenza immobiliare è identificata al catasto Terreni del Comune di Quaregna Cerrato come segue:

- Foglio 13, Part. 777, qualità vigneto, consistenza 5 are e 10 centiare

### CONFINI

Il lotto oggetto di esecuzione, sul quale insiste il fabbricato in corso di costruzione attualmente sospesa confina come in seguito descritto, il tutto all'interno del medesimo Foglio N.C.T. n. 13 del Comune di Quaregna Cerreto (BI):

- a nord: particella n. 776 (lotto edificato);
- a sud: particella n. 765 (lotto edificato);
- a est: particella n. 364 (terreno incolto);
- a ovest: particella n. 722 (strada interna al comparto immobiliare denominato "I Pini").

Si precisa che il lotto in oggetto, nonché quanto attualmente realizzato sullo stesso, è compreso nel comparto immobiliare denominato "I Pini", delimitato da recinzione perimetrale estesa all'intero nucleo residenziale costituito da ulteriori n. 6 unità immobiliari ultimate e abitate.

L'accesso al comparto avviene tramite cancello carrabile comune, raggiungibile da area pubblica destinata a parcheggio identificata alla particella N.C.T. n. 723 del medesimo foglio 13.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile in costruzione sospesa non è abitabile e risulta libero.

### PARTI COMUNI

Dalla documentazione acquisita risulta che il lotto oggetto di procedura è ricompreso nel comparto residenziale denominato "I Pini", costituito da n. 6 unità unifamiliari che allo stato risulta privo di Regolamento.

Nel trasferimento sono, pertanto, comprese le quote di comproprietà che alle unità immobiliari in oggetto spettano sulle parti del condominio "I Pini" che per legge, uso e destinazione devono intendersi comuni

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.).

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.

### **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, Arch. Matteo Grotto, in data 15 febbraio 2026, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

#### **"NORMATIVA URBANISTICA**

Il Comune di **Quaregna Cerreto** è stato istituito a seguito di fusione tra i Comuni di Quaregna e Cerreto Castello (L.R. Piemonte 5 aprile 2019 n. 6).

Ai sensi della normativa regionale vigente, fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale unico, restano efficaci i Piani Regolatori Generali Comunali dei Comuni originari per i rispettivi territori.

L'immobile oggetto di perizia ricade nel territorio dell'ex Comune di Quaregna e risulta disciplinato dal relativo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 12/02/2007 n. 18-5257, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 8 del 22/02/2007, e successivamente oggetto delle seguenti varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i.:

- Variante Parziale n. 1 – D.C.C. n. 30 del 21/09/2007
- Variante Parziale n. 2 – D.C.C. n. 15 del 27/08/2008
- Variante Parziale n. 3 – D.C.C. n. 15 del 08/07/2010
- Variante Parziale n. 4 – D.C.C. n. 54 del 27/12/2017
- Variante Parziale n. 5 – D.C.C. n. 6 del 01/03/2022

#### **Classificazione urbanistica dell'area**

Secondo le N.T.A. vigenti del P.R.G.C., l'area ricade in:

Zona CR2 – Aree di completamento e di nuovo impianto

Ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A., trattasi di aree del tipo g) di cui all'art. 13, comma 3, della L.R. 56/1977, a prevalente destinazione abitativa, dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e classificate come ambiti di nuovo impianto.

Le prescrizioni specifiche per tali aree sono disciplinate dall'art. 54 delle N.T.A., che definisce parametri edilizi, modalità attuative e limiti plano-volumetrici.

#### **Vincoli**

Sull'area insiste vincolo idrogeologico, con conseguente applicazione delle relative prescrizioni normative in materia di tutela del suolo e difesa idraulica, nonché necessità di eventuali autorizzazioni specifiche per interventi edilizi.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dalla documentazione acquisita risulta che il lotto oggetto di procedura è ricompreso nel comparto residenziale denominato "I Pini", costituito da n. 6 unità unifamiliari, attuato mediante S.U.E., ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. (presentato il 29.06.2007 dai sig.ri \*\*\*\*OMISSISS\*\*\*\*), approvato dal Consiglio Comunale di Quaregna in data 21.09.2007 e formalizzato mediante convenzione del 10.12.2007 (Notaio Secondina Sola nr. 80096/27217).

Il S.U.E. interessava una superficie di terreno contrassegnata in mappa al Foglio 13, particelle 346, 347, 719, 721 e 729 per un'area di 4546,87 mq per i lotti e ulteriori 613,80 mq per strada comune agli immobili.

Variatione di intestazione da \*\*\*\*OMISSISS\*\*\*\*a \*\*\*\*OMISSISS\*\*\*\*. di Cossato (BI) p. iva: \*\*\*\*OMISSISS\*\*\*\*

Autorizzazione per svincolo idrogeologico n. 47/2008 (su istanza del 18.09.2008)

DIA nr. 48/2012 (prot. 1440 del 29.05.2012) per la villetta "E" del S.U.E.

Inizio lavori prot. 1742 del 28.06.2012

### **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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel comparto come **Villetta "E"**.

Come predetto, per tale unità risulta presentata Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 48/2012, prot. n. 1440 del 29.05.2012, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e inizio lavori prot. 1742 in data 28.06.2012.

### **Diffformità urbanistico-edilizie**

Dalla verifica della documentazione progettuale assentita nell'ambito del P.E.C. "I Pini" e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si accerta che l'intervento realizzato non risulta conforme alle previsioni approvate.

Le diffformità riscontrate possono distinguersi come segue:

#### **1. Diffformità interne potenzialmente sanabili**

- Mancata realizzazione di alcune tramezzature interne al piano seminterrato e al piano terreno/rialzato;
- Minime discrepanze dimensionali rispetto agli elaborati progettuali.

Tali variazioni, in linea generale, appaiono riconducibili a modifiche distributive interne e, fatte salve verifiche puntuali da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, risultano sanabili mediante idonea pratica edilizia in sanatoria.

## **2. Difformità rilevanti al piano secondo (piano sottotetto)**

Al piano secondo si rileva una configurazione significativamente diversa rispetto a quella assentita. In particolare:

- Realizzazione di un nuovo locale di circa mq 4,00 sul lato sud;
- Realizzazione di area porticata di circa mq 2,00;
- Modificazioni dimensionali dei locali (camere) rispetto al progetto approvato. Tali interventi configurano variazioni plano-volumetriche rispetto al titolo edilizio originario.

## **3. Modifiche strutturali**

Sono inoltre presenti modificazioni al progetto (sempre al piano primo) che appaiono incidere sugli elementi strutturali. Tali modificazioni richiedono specifica verifica tecnica e, ove confermate, necessiterebbero di nuova pratica strutturale / aggiornamento ai sensi del D.P.R. 380/2001 (Parte II - Norme per le costruzioni in zone sismiche) e delle disposizioni regionali vigenti in materia di opere strutturali.

### **Importante: incidenza sulle previsioni volumetriche del S.U.E.**

Le modifiche sopra descritte potrebbero comportare alterazione dei parametri volumetrici assentiti nell'ambito del P.E.C. "I Pini". La sanabilità di tali variazioni risulta, allo stato, incerta e subordinata a:

- verifica delle capacità edificatorie residue del comparto;
- verifica della conformità ai parametri urbanistici vigenti;
- eventuale presentazione di istanza in sanatoria con nuova progettazione;
- ovvero demolizione/ripristino delle porzioni non regolarizzabili.

**Sarà pertanto necessario attivare confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quaregna Cerreto al fine di verificare le modalità di regolarizzazione e l'eventuale possibilità di mantenimento delle opere eseguite.**

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, risulta che il bene oggetto di procedura, consistente in fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, non risulta censito al Catasto Fabbricati.

Allo stato attuale l'immobile è infatti identificato esclusivamente al Catasto Terreni del Comune di Quaregna Cerreto (BI), Foglio 13, particella 777, senza che risulti presentata denuncia di accatastamento relativa al fabbricato in corso di realizzazione.

Ai sensi dell'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito in L. 11 agosto 1939 n. 1249, nonché del D.M. 19. aprile 1994 n. 701 ("procedura Docfa"), i fabbricati di nuova costruzione devono essere dichiarati al Catasto Fabbricati mediante presentazione di denuncia di nuova costruzione. Considerato che sul lotto insiste un edificio allo stato di rustico avanzato, lo stesso avrebbe dovuto essere dichiarato al Catasto Fabbricati, con attribuzione della categoria catastale provvisoria F/3 - unità in corso di costruzione, fino al completamento dell'opera.

Si precisa tuttavia che la mancata iscrizione catastale N.C.E.U. non incide sulla validità del trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva, fermo restando che l'aggiudicatario sarà tenuto a provvedere alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di idonea denuncia di accatastamento.

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Alla luce delle difformità riscontrate e considerato che l'intervento ricade all'interno di un S.U.E., la definizione del corretto iter amministrativo per la regolarizzazione delle opere non può prescindere da una preventiva e completa rielaborazione progettuale.

In particolare, trattandosi di intervento inserito in comparto attuato mediante strumento urbanistico convenzionato, risultano rilevanti:

- la verifica delle previsioni plano-volumetriche originariamente assentite;
- il controllo delle capacità edificatorie residue del comparto;
- l'analisi delle obbligazioni derivanti dalla convenzione urbanistica;
- la verifica dell'eventuale intervenuta decadenza dei termini attuativi del P.E.C., atteso il significativo lasso temporale intercorso dalla sua approvazione e dalla stipula della convenzione.

La riattivazione dell'intervento, a distanza di quasi venti anni dall'approvazione dello strumento attuativo e circa tredici anni dall'avvio dei lavori, richiederà pertanto:

- interlocuzione preventiva con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quaregna Cerreto;
- verifica della permanenza di efficacia del quadro convenzionale;
- eventuale presentazione di nuova istanza edilizia corredata da progetto aggiornato alla normativa attuale;
- verifica strutturale e nuova pratica per le opere in cemento armato, se necessario;
- eventuale demolizione o adeguamento delle porzioni non sanabili.

Allo stato, non è possibile determinare con certezza l'esatto percorso amministrativo necessario né i relativi oneri, che dovranno essere definiti solo a seguito di istruttoria tecnica completa e confronto formale con l'Amministrazione Comunale".

**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 dell' arch. Matteo Grotto in data 15 febbraio 2026.

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 mutamento di denominazione sociale del 13.02.2009, Rep. n. 140189/21776, a rogito notaio Pierlevino Rajani, trascritto a Biella in data 06.03.2009 ai nn. 1883/1295;
- Atto di compravendita, a rogito Notaio Secondina Sola, del 10.12.2007, Rep. n. 80097/27218, trascritto a Biella in data 27.12.2007 ai nn. 14093/8462,
- Atto di compravendita, a rogito Notaio Cioffi del 17.10.1968 Rep. n. 17582 e trascritto a Biella in data 11.11.1968 ai nn. 7508/5784;

## CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
  - Lotto UNICO - Euro 150.040,00 (centocinquantamilaquaranta/00);
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
  - Lotto UNICO - Euro 112.530,00 (centododicimilacinquecentotrenta/00);
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a
  - Lotto UNICO - Euro 2.500,00 (duemulaciquecento/00);

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

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13.00 (tredici/00) del giorno 8 (otto) settembre 2026 (duemilaventisei) esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo "MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA").

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 16.00 (sedici) del giorno 9 (nove) settembre 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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 IT40K0103022300000000603636**  
**intestato a "RGE 70 2025 - 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13:00 tredici / 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 IRREVOCABILI.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

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

**IBAN IT40K0103022300000000603636**

**intestato a "RGE 70 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, 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, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso 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 16 del giorno 9 (nove) settembre 2026 (duemilaventisei)**

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

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi 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 17.00 (diciassette/00) del giorno 9 (nove) settembre 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 17.00 (diciassette/00) del giorno 11 (undici) settembre 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 **11 (undici) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 17.00 (diciassette/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.

**A tal fine si precisa che il trasferimento di tale compendio avendo ad oggetto un fabbricato in costruzione è operazione soggetta ad IVA.**

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 a gennaio 2026.

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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il numero 0586/20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi 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.

Biella 10 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Erica Vasta

