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. 23/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Alessandro Baù, 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 **26 Gennaio 2027 ore 16.30** 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, nel Comune di Coggiola alla via Roma nn. 114-116-118

Riferimento n. 1: fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra.
Consistenza: l'unità posta in vendita è composta come segue:
piano Terreno: due locali ad uso autorimessa e porzione di cantina con scala di accesso interna al piano primo;
piano primo: ingresso, bagno, sala, cucina e disimpegno con scala al piano secondo, tettuccio sopra ingresso;
piano secondo: disimpegno, scala al piano terzo (sottotetto), tre camere, balcone;
piano terzo: sottotetto accessibile rustico a nudo tetto.
Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 26 part. 19 sub 1, C/2, cl. 2, consistenza 49 mq, sup. cat. 64 mq, rendita € 75,92, piano T e fg. 26 part. 19 sub 4 (già sub 2 e 3), A/2, cl. 1, 7 vani, 198 mq, rendita € 542,28, piani 1-2-3.
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.

Riferimento n. 2: terreno, a forte pendenza scoscesa, adiacente all'immobile di cui al rif. n. 1.
Consistenza: mq 74.
Dati Catastali: il bene è censito al C.F. del Comune di Coggiola al fg. 26 part. 17, bosco ceduo, cl. 1, sup. 00 are e 74 ca, r.d. € 0,06, r.a. € 0,03.

Il compendio posto in vendita confina, in un unico corpo, con i mappali 18, 948, 949, 20, 16, 1173, il fg. 26, la via Roma ed il mapp. 199 del fg. 22.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

Il perito incaricato, nella citata relazione (pag. 8) riferisce che non sono stati reperiti gli atti di provenienza per verificare eventuali servitù, in particolare sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante in muratura e orizzontamenti in putrelle e voltini di mattoni al piano terreno, ai restanti piani orizzontamenti in putrelle e laterizio. Sul lato prospiciente la Via Roma il fabbricato si eleva quattro piani fuori terra, è costruito addossato a collina sul lato Nord Est dove si eleva un piano fuori terra oltre al piano sottotetto. Sul lato sud est il fabbricato è costruito in aderenza da altro fabbricato. I due locali ad uso autorimessa al piano terreno hanno serrande che si aprono sulla via Roma; è presente un locale cantina su cui si sviluppa scala di accesso interna al primo piano, di fianco alla scala è presente un'apertura che porta ad un piccolo locale con pareti con mattoni a vista in cui sono visibili gli scarichi dei bagni soprastanti.
Le serrande sono a rullo in ferro con apertura a motore.
Al primo piano si accede tramite scala esterna posta sul lato nord ovest del fabbricato, a circa metà scala è posizionato un cancello pedonale in ferro, alla fine della scala sul pianerottolo è presente porta di accesso al primo piano, costituito da ingresso, bagno, soggiorno, cucina e scala interna di collegamento ai piani terreno e secondo.
L'ingresso è riparato da piccola tettoia in legno non autorizzata.
Al piano secondo sono presenti disimpegno, tre camere, bagno e scala di accesso al piano sottotetto (terzo) ed al piano terzo sottotetto rustico con tetto parzialmente a vista.
Il terreno oggetto di vendita si trova sul lato Nord Est; al terreno, con carattere boschivo ad elevata pendenza, si accede ad esso tramite scaletta in pietra esterna.
I locali del piano terreno sono allo stato rustico, i due locali prospicienti la strada hanno serrande di accesso a rullo in ferro, motorizzate, con sopraluce a volta chiuso da serramento in metallo con vetro singolo, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, scala di accesso al piano terreno in muratura con rivestimento delle pedate in pietra e ringhiera in ferro, adiacente alla scala piccolo locale rustico con pareti non intonacate in cui sono visibili gli scarichi, sotto la scala al piano terreno è visibile attacco alla canna fumaria e predisposizione alloggiamento di caldaia murale non presente, non sono visibili tubazioni di predisposizione dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'impianto non è esistente.
Al piano primo l'ingresso esterno è protetto da tettoia non licenziata con struttura in legno coperto parzialmente da materiale traslucido e parzialmente da tegole.
L'ingresso del primo piano e il disimpegno hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica quadrate posate in diagonale, la pavimentazione del soggiorno è in listoni di legno mentre la cucina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento in piastrelle solamente nelle pareti verso la scala, nella parete in aderenza con il mappale 20 e nella parete verso la strada, il rivestimento ha altezza tale da coprire esclusivamente lo spazio tra la base ed i pensili della cucina.
La cucina ed il soggiorno sono divisi da un muretto avente altezza di circa un metro con passaggio per collegare i due locali, i serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane ad ante in legno con lamelle, verso la Via Roma, nel soggiorno e nella cucina sono presenti due porte-finestre che aprono su due piccoli sporti su cui sono posate ringhiere in ferro.
Nell'ingresso disimpegno addossato alla scala a vista è stato posato un camino, utilizzato per riscaldare i vari locali, nei quali sono presenti griglie di uscita dell'aria calda.
Detto camino, sia per la posizione di posa, sia per la tipologia non è a norma, potrebbe creare dei problemi di tiraggio, è importante verificare la necessità di chiudere il camino.
Il bagno di modeste dimensioni, è ricavato in locale di fronte al soggiorno. È interamente piastrellato alle pareti, con piatto doccia, vaso wc, predisposizione per lavabo non presente. Sulle pareti laterali è stata eseguita chiusura con elementi in vetro cemento, sulla parete di fronte alla porta è presente armadio a muro con ante, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il bagno non ha finestre.
La scala è a vista (aperta) con pedate rivestite in lastre di pietra e ringhiera in ferro con mancorrente in legno, lo sviluppo in pianta è a “L”, la parte che scende verso il piano

terreno è chiusa dalla parete su cui è addossato il camino, con porta alla destra del camino stesso.
Le porte interne sono in legno e la porta esterna di accesso all'unità è in legno con due vetri laterali.
La finestra sul primo pianerottolo della scala prospetta in uno spazio chiuso a fianco del bagno, con sovrastante soletta in travetti e laterizio, la soletta è puntellata, detto spazio non è riscontrabile nei disegni.
Il secondo piano è costituito da un disimpegno nel vano scala, tre camere e un bagno costituito da due locali. La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica, le camere sono pavimentate con listoni in legno.
Il bagno è costituito da due locali, si accede ad esso da una camera, ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica in entrambi i locali, nel primo locale sono presenti wc, bidet, cabina doccia, e attacchi per lavabo al momento non presente, nel secondo locale sono presenti scarico e attacchi per vasca da bagno che è stata rimossa, nel secondo locale è stato posato del vetro cemento nella parete sud est, mentre nelle altre pareti sono presenti serramenti in legno con doppio vetro con apertura a vasistas, con davanzale ad altezza di circa 2,00 mt dal pavimento.
Tutti i serramenti presenti nelle camere sono in legno con doppio vetro e persiane ad ante in legno con lamelle, sul lato strada è presente un balcone con lastra in pietra posata su modiglioni e ringhiera in ferro che si sviluppa su quasi tutta la lunghezza della facciata.
Non sono presenti attacchi di radiatori, le porte interne sono in legno senza specchiatura.
E' presente all'esterno un'area accessibile dalla finestra del vano scala, detta area è pavimentata con piastrelle in ceramica e sul fondo verso la ripa è presente un barbecue.
L'area che risulta essere coperta da solaio piano costituito da travi in legno e perline (visibili dal basso mentre la parte di manto di copertura non è visibile), non è riscontrabile in alcun disegno relativo all'immobile si presuppone quindi sia abusiva.
Al piano secondo, nel vano scala sulla superficie della muratura contro terra, è visibile lo sfogliamento della tinteggiatura caratteristico di problematiche relative ad infiltrazione di acqua.
Al sottotetto si accede da scala interna, verso la Via Roma sono state inchiodate ai puntoni lastre di cartongesso e fogli di compensato, mentre sul lato verso la collina il tetto è a vista, il manto di copertura è in tegole piane (marsigliesi), sul perimetro si aprono porte e finestre in legno con vetro singolo, verso la via Roma è presente porta finestra con ringhiera di protezione in ferro.
Il sottotetto è rustico con altezza minima pari a mt 1,20 ed altezza massima al colmo pari a mt 3,65. Non è presente pavimento ed è visibile la soletta rustica con travetti in ferro.
Non è presente isolamento.
L'immobile è fornito di impianti:
- impianto di riscaldamento non presente, non sono presenti radiatori e predisposizione per gli stessi come non è visibile alcuna predisposizione per la posa di caldaietta, salvo la posa delle staffe di alloggiamento, non sono presenti tubazioni;
il camino posato nel vano scala al piano terra deve essere verificato, perché il vano scala è aperto e potrebbero esserci problemi di tiraggio;
ai vari piani sono presenti rosoni al muro per la posa di stufe, le canne fumarie sono da verificare;
- impianto elettrico sottotraccia da verificare;
- impianto idrico da verificare;
- collegamento alla pubblica fognatura;
- allacciamento al gas metano;
Non è stata verificata la regolarità degli impianti poiché non son presenti i certificati di conformità.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Il compendio è in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio è libero da persone e cose salvo un armadio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di P.R.G. su cui sono inseriti gli immobili è la seguente:

- AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO A2
- il fabbricato è individuato con colore blu corrispondente a MASSIMO TIPO D'INTERVENTO AMMESSO

Vincoli

- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI (mt. 150 – comma 1-lettera c art 142 D.L. 42/2004) – Vincolo idrogeologico

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene di cui al rif. n. 2 ha le caratteristiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 12.11.2025 dal Comune di Coggiola.

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 della relazione di stima citata l'esperto segnala quanto segue:
Il fabbricato per le caratteristiche costruttive si rileva sia stato edificato in data antecedente al 1942, ciò è anche desumibile dalla planimetria catastale relativa al piano terreno datata 19/12/1939.
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coggiola sono stati trovate le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione n. 30 del 19/05/1971 per formazione pavimento interno in cemento e sostituzione portone in legno con saracinesca in ferro
- DIA 249 del 18/01/2006 per manutenzione straordinaria del fabbricato.

Alla licenza di costruzione non sono allegati disegni mentre in riferimento alla DIA del 2006 si riscontrano le seguenti difformità:
PIANO TERRENO

- non è presente il locale a fianco della scala di collegamento al primo piano.
- La tettoia che copre l'ingresso e prosegue a fianco della parete del bagno non è licenziata.

PIANO PRIMO

- posizione porta soggiorno/sala;
- muro tra soggiorno e cucina con parziale demolizione e formazione di muretto alto circa 1,00 mt tra i due locali;
- chiusura porta tra cucina e disimpegno;
- finestra nel vano scala.

PIANO SECONDO

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa conformazione disimpegno;
- non è stata disegnata la scala che sale al sottotetto, nonostante sia riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato.
- armadio con pannelli in cartongesso in una camera (è possibile rimuoverlo)
- area esterna e relativa copertura.

PIANO SOTTOTETTO
- non è disegnato in nessuna tavola grafica.

Relativamente alle difformità interne riscontrate è possibile presentare CILA in sanatoria, pagando una sanzione, mentre per quanto riguarda le due tettoie esterne non è possibile eseguire sanatoria in quanto l'indice del Rapporto di Copertura RC da rispettare è stato ampiamente superato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare
- 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 idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

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 – € 22.696,88 (ventiduemilaseicentonovantasei/88);

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

- Lotto Unico – € 17.022,66 (diciassettemilaventidue/66);

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 25 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 16.30 del giorno 26 Gennaio 2027 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 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:

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").

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

IT54I0103022300000000594122

intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 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 16.30 del giorno 26 Gennaio 2027.**
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 17.00 e seguenti del giorno 26 Gennaio 2027 e termine alle ore 17.00 e seguenti del giorno 28 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 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 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;

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 16 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Baù