Centro Aste Immobiliari
Piazza Martiri della Libertà, n. 9 - Ingresso da P.zza Colonnetti
13900 Biella BI Italy C.F. - P.IVA 02511530020
Tel. +39. 015. 0991500 Fax +39. 015. 0990122

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE
Procedura Esecutiva n. 32/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Stefano TONDELLA,** professionista con studio in Biella, domiciliato presso l'associazione Centro Aste Immobiliari, con sede in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 3 ottobre 2025,

AVVISA

Che il giorno **2 (due) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 15:15 (quindici e quindici)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Del seguente lotto:

LOTTO UNICO:

per il diritto della piena proprietà nel Comune di MONGRANDO (BI) e precisamente: al civico n. 4 della Via Camillo Guabello,

Fabbricato di civile abitazione compreso in una schiera di antica formazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante a lotto in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20, particella 279 (ente urbano di are 2,64, coerenti: particelle 276, 320, 285 e strada), così composto:
- al piano terreno: corte esclusiva di pertinenza, portico con scala esterna di collegamento, ingresso, tre locali cantina, ripostiglio e lavanderia;
- al piano primo: scala esterna di collegamento, terrazzo coperto, corridoio/ingresso, cucina, tinello, una camera, WC con anti WC e ripostiglio;
- al piano secondo: scala esterna di collegamento, veranda chiusa, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e balcone.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mongrando (BI) come segue:
Foglio 20 particella 279 sub. 3, Via Camillo Guabello n. 4, piano T-1-2, cat. A/3, cl. unica, vani 10,5, R.C. Euro 677,85.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Arch. Maggia Paolo in data 18 febbraio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati. (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

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 dell'esperto Arch. Maggia Paolo in data 18 febbraio 2025) risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

L'immobile non risulta 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. L'immobile non presenta dichiarazioni di agibilità.

Il fabbricato è di antichissima costruzione realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed in relazione all'accesso eseguito presso U.T. del Comune di Mongrando non si sono reperiti titoli amministrativi fatta eccezione di:

- D.I.A. Prot. 2344 del 21/03/2005 per opere di "... posa di cordolo prefabbricato lungo la linea di confine del cortile ed a delimitazione dello stesso..." (intervento non attuato).

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E LA SUA CONFORMITA'

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario [...]unico elemento reperito sono le planimetrie catastali di impianto [...] si sono reperite planimetrie risalenti al 1940 ed al 1959, relative ad unità immobiliari soppresse e variate dalle quali deriva l'unità oggi vigente catastalmente ed oggetto di procedura [...]

Nelle planimetrie catastali storiche la consistenza in esame, ubicata ai piani terreni terreno, primo e secondo era di fatto abitabile, fatta eccezione di due locali a lato ovest del piano terreno, destinati a lavanderia e ripostiglio, questi ultimi con destinazione confermata nella scheda catastale dell'unità oggi vigente, ed era costituita da più unità immobiliari già identificate:

- al foglio 514 numeri 9 – 19 graffati (presumibilmente planimetria n. 1, datata 23/02/1940, dell'allegato E);

- al foglio 514 n. 20 sub. 1 (presumibilmente planimetria n. 2, datata 20/03/1959, dell' allegato E)

- al foglio 514 n. 20 sub. 2 (presumibilmente planimetria 3 datata 20/03/1959 dell'allegato E)

Antecedentemente la consistenza già censita al foglio 514 n. 20 subalterni 1 e 2, in due diverse unità immobiliari, all'impianto risultava rappresentata in unica planimetria datata 22/02/1940 (presumibilmente planimetria 4 dell'allegato E).

Da quanto reperito viene desunto lo stato legittimo dell'immobile sul quale fare i raffronti a verifica della regolarità edilzia.

Dai raffronti effettuati tra lo stato legittimo iniziale e quanto indicato nella planimetria catastale attualmente vigente si sono rilevati:

- AL PIANO TERRENO: nulla da rilevarsi dal punto di vista della distribuzione interna dei locali, circa la loro destinazione pressoché nulla da rilevarsi, salvo l'avvenuta attribuzione di destinazione

accessoria ad alcuni locali che in origine (1940) erano principali, nonché la presenza di una piccola finestra a lato nord del locale cantina che all'esame visivo è di antichissima formazione, presumibilmente esistente sin dall'epoca di costruzione del fabbricato;
- AL PIANO PRIMO: dal punto di vista planimetrico la formazione di WC ed anti WC in locale che era originariamente (nel 1940) era un ripostiglio, wc peraltro già presente nella scheda catastale storica del 1959 con annotazioni a matita fatte in seguito a sopralluogo dell'Agenzia, diversa destinazione di un locale non influente sulla regolarità edilzia in quanto già abitabile, lievi difformità nelle aperture di collegamento tra i locali, nuove aperture verso l'esterno a lato nord, queste peraltro già presenti nella successiva scheda catastale storica del 1959 che dall'esame visivo risultano di antichissima formazione;
- AL PIANO SECONDO: diverse destinazioni dei locali, non influenti sulle regolarità edilizia in quanto i locali erano tutti di fatto abitabili, lievi difformità nelle aperture di collegamento tra i locali; una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di ripostiglio, bagno, disimpegno e antibagno, nuove aperture verso l'esterno a lato nord , queste peraltro già presenti nelle schede catastali storica del 1959 che dall'esame visivo risultano di antica formazione;
in generale, l'avvenuta costituzione di unica unità immobiliare derivante dalla fusione più unità precedentemente esistenti al 1940.
Circa lo stato dei luoghi e la sua conformità urbanistica PER RAFFRONTO TRA LA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA ED ATTUALMENTE VIGENTE e LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO in considerazione delle valutazioni fatte in precedenza di raffronto con lo stato legittimo, sommariamente si sono rilevate le seguenti difformità:
- al PIANO TERRENO: piccola finestra a lato nord nel locale cantina (presumibilmente da sempre esistente), chiusura della porta verso l'esterno del locale ripostiglio e modifica da porta a finestra di una preesistente apertura verso l'esterno del locale cantina, "oltre a modifica della destinazione a locali non abitativi";
- al PIANO PRIMO: la formazione di WC ed anti WC e di apertura esterna nel Wc e nel ripostiglio, situazione questa già indicata nella scheda catastale storica del 1959 con annotazioni a matita eseguite in corso di sopralluogo dall'Agenzia, come sopra evidenziato;
- al PIANO SECONDO: la chiusura di porzione "ballatoio", definito terrazzo nella scheda catastale vigente a costituzione di veranda chiusa con finestratura in parte apribile; modifiche nella distribuzione interna con realizzazione di bagno, disimpegno, e demolizione di tramezzo ove era compartimentato ripostiglio, inoltre, nuove aperture esterne a servizio del rilevato bagno, come sopra già evidenziato presumibilmente di antica formazione già esistenti nel 1959;
in generale l'avvenuta costituzione di unica unità immobiliare derivante dalla fusione di unità precedentemente esistenti, inoltre, circa le nuove aperure o quelle modificate rammenta che le medesime erano già presenti nelle porzioni già censite con il numero 20 subalterni 1 e 2 nelle schede catastali storiche del 1959 ed appaiono di antichissima formazione.
In relazione alle difformità di cui sopra [...] occorrerà provvedere alla sanatoria a mezzo di pratica da definirsi, presumibilmente S.C.I.A. o permesso di costruire in sanatoria.
Ciò che risulta sostanziale a formazione della regolarità urbanisticamente è l'avvenuta chiusura della loggia e formazione di veranda che, per caratteristiche delle aperture apribili presenti nei serramenti, non assolve ai requisiti igienico sanitari necessariamente previsti dal regolamento comunale vigente e dalle norme igienico sanitarie.

Le aperture apribili della veranda, unitamente ad altre aperture apribili esistenti nel locali che vi si affacciano (presente nel solo locale soggiorno) non consentono il rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento (trattandosi di centro storico dovrebbero essere almeno 1/10 della superficie complessiva di tutti i locali che si affacciano sulla veranda, quest'ultima compresa), inoltre, ogni locale che si affaccia sulla veranda dovrebbe avere un'apertura verso la veranda medesima o verso l'esterno che rispetti il principio del 1/8 o 1/10 della superficie utile del locale medesimo, quest'ultima condizione risulta verificata.

La conservazione dello stato di fatto rilevato, da conseguirsi a mezzo di necessaria pratica presso il comune, comporterà l'esecuzione di opere. Nello specifico la modifica dei serramenti esterni in legno di chiusura della veranda con altri con aperture apribili che garantiscano un maggiore rapporto aeroilluminante ad incremento di quello presente, oggi pari a circa 2,80 m², di ulteriori circa 1,20 m², sin al raggiungimento di una superficie aerolluminante di circa 4,00 m² (soggiorno m ² 17 ca. + cucina m² 10 ca.+ veranda m² 12 ca. = 39,00 m² ca / 10 = 3,90 m² ca.), inoltre la dotazione del locale cucina di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto a all'esterno.

Oltre a quanto sopra dovranno essere sanate le modifiche alla distribuzione interna nell'ambito di locali abitabili preesistenti e, ove del caso, sentiti i tecnici comunali in relazione alle schede planimetriche storiche, anche le nuove aperture esterne, sicuramente quelle modificate. [...]

Per la regolarizzazione di quanto sopra, prudenzialmente, considerandola la situazione meno onerosa e con il minor impatto sulla fruibilità della consistenza, lo scrivente ritiene sia quella dell'adeguamento a mezzo della modifica dei serramenti della veranda, aumentando così la superficie aeroilluminante richiesta per l'adeguamento e la formazione di aspirazione nella cucina.

Il costo di tali operazioni viene stimato dallo scrivente in euro 8.000,00, comprendenti sanzioni, opere e prestazioni professionali che alla fine verranno dedotte dalla stima.

Nel caso in esame:

- modifica del serramento esistente con ampliamento della superficie aeroilluminante e formazione di aspirazione per la cucina, costo ipotizzato euro 4.000,00;

- pratica di regolarizzazione amministrativa comprendente prestazioni professionali per attività tecniche intese al perfezionamento di titolo necessario alla sanatoria delle difformità ed al successivo riaccastamento (circa 2.500,00 euro), oltre a sanzioni amministrative, diritti, bolli, ecc... (questi circa 1.500,00 euro) con precisazione che le sanzioni potranno essere compiutamente quantificate solo dall'amministrazione competente; quanto sopra a corpo complessivamente stimato in complessivi euro 4.000,00.

Segnala, inoltre, che nella corte esclusiva antistante il fabbricato è installato manufatto avente sostanzialmente le caratteristiche di pergolato attribuibile alle opere in edilizia libera con struttura in ferro che pur essendo infisso al suolo non presenta manto di copertura. Sarà a cura dell'aggiudicatario definire la tipologia costruttiva di tale manufatto ed ove non compatibile con il contesto provvedere alla sua rimozione. La presente relazione non tiene conto di tale manufatto.

<u>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</u>:

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.

Corrispondenza catastale:
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi per avvenuta modificazione della destinazione dei locali e dello stato dei luoghi al piano secondo, inoltre, modifica della distribuzione interna dei locali.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, segnalando che 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.
L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'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 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè 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, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese 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 o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. Si dà particolare evidenza a quanto segnalato alla pagina 6 della relazione di stima citata, al paragrafo *SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*, e precisamente: *"Il fabbricato in questione trova accesso dalla strada comunale attraverso servitù apparente, da sempre praticata, in quanto intercluso, identificabile su porzione di area a sud del fabbricato in mappa al foglio 20 particella 276 di proprietà di terzi, dalla quale lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso. La corte di pertinenza esclusiva a sud risulta gravata da servitù apparente di passaggio a favore di terzi in ragione della presenza di aperture e cancelli prospettanti sulla medesima a servizio di fabbricati in proprietà di terzi (presumibilmente quelli in mappa al foglio 20 particelle 284, 291 e 320)."*
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

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 né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.
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 (si veda *infra* il paragrafo "Assistenza").
Le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in:
- Lotto Unico – Euro 12.592,97 (dodicimilacinquecentonovantadue/97)

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
- Lotto Unico – Euro 9.444,73 (novemilaquattrocentoquarantaquattro/73)

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
- Lotto Unico – Euro 500,00 (cinquecento/00)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it
Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre **le ore 13,00 (tredici/00) del giorno 1° (primo) febbraio 2027 (duemilaventisette), esclusivamente in via telematica** (si veda il paragrafo "SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE").
L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **2 (due) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 15:15 (quindici e quindici)** innanzi al professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari in Biella, piazza Martiri della Libertà n. 9 (ingresso da piazza Colonnetti).

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 "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, 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.

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 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. Previa 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 sul seguente **IBAN: IT11J0103022300000000606996 intestato a "RGE 32 2024 - TRIBUNALE DI BIELLA"**
   In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.
   Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

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

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 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 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: **IBAN: IT11J0103022300000000606996 intestato a "RGE 32 2024 - TRIBUNALE DI BIELLA".**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Nella sezione "dati del bonifico della cauzione" è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell'asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione Centro Aste Immobiliari di Biella, Piazza Martiri della Libertà n. 9 (entrata da Piazza Colonnetti).

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Spazioaste 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 Spazioaste 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 nel giorno 2 (due) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 15:15 (quindici e quindici).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti

prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale. Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "*Gestione buste*", cliccare sul pulsante "*Area negoziale*" in corrispondenza della vendita d'interesse. È possibile accedere all'Area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "*Area Negoziale*", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "*Conferma*".

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona 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 ore con inizio **alle ore 16:15 (sedici e quindici) del giorno 2 (due) febbraio 2027 (duemilaventisette) e termine alle ore 16:15 (sedici e quindici) del giorno 4 (quattro) febbraio 2027 (duemilaventisette)**, 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 gestore della vendita 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 **al giorno del giorno 4 (quattro) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 16:15 (sedici e quindici) (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.

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 prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.**
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 – versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi 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 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.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, **Avv. Stefano TONDELLA,** al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile nonchè per concordare i tempi dell'eventuale visita (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@centroasteimmobiliari.it).

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. 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;

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30).

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

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

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine 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, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita;

   b) mediante divulgazione tramite il "Newspaper Aste";

   c) 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.

   d) mediante pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico Aste Giudiziarie – Edizione Piemonte in versione digitale edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nonché sul Social Media Marketing curato da Astalegale.net S.p.A..

Biella, 17 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano TONDELLA