

STUDIO LEGALE
Avv. Francesca GROSSO
Via Gramsci n. 25 - 13900 BIELLA
Tel. - fax 015.3700200
Cell. 393.5860119
avv.francescagrosso@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE
Procedura Esecutiva n. 58/2024 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' ASINCRONA DI BENI IMMOBILI**

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Francesca Grosso, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 28 marzo 2025, con Studio in Biella, Via Gramsci n. 25,

AVVISA

che il giorno **24 (ventiquattro) novembre 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 MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di Gaglianico (BI) e precisamente:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n. 236

Porzione di fabbricato, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile e retrostante piccolo cortiletto e area a verde, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6;

--- la seguente unità immobiliare:

Unità ad uso abitativo così composta

- Al Piano Terreno (1°f.t.): ingresso, disimpegno, bagno, locale tecnico, tavernetta e vano scala con annesso cortile e retrostante piccola area scoperta ad uso esclusivo; deposito/legnaia e cantina

- Al Piano Primo (2°f.t.): cucina, disimpegno, soggiorno, sala, camera, cabina armadio, bagno, vano scala e due balconi;



- Al Piano Secondo (3°f.t.): due camere, bagno, disimpegno, sottotetto e vano scala

Identificato al catasto Fabbricati

- **Fg. 6, Part. 645, Sub. 4, Categoria A3, classe U, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 379 mq, rendita 936,08 Euro, piani T-1-2**

Valore di stima del bene: € 155.432,00

Il valore del fabbricato come già espresso è comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta ad uso esclusivo pertinenziale al FABBRICATO medesimo adibita a cortile e area a verde.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n. 236

Porzione di fabbricato posto fronte al bene n.1, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6;

--- la seguente unità immobiliare:

Garage

- Al Piano Terreno (1°f.t.): autorimessa

- Al Piano Primo (2°f.t.e sottotetto): ripostiglio;

Identificato al catasto Fabbricati

- **Fg. 6, Part. 645, Sub. 6, Categoria C6, classe 2, superficie catastale 36 mq, rendita 131,70 Euro, piani T-1**

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Ing. Porro Anna in data 3 luglio 2026 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita sono occupati dal debitore.

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 dall'esperto C.T.U. Ing. Porro Anna in data 3 luglio 2026, visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

BENE N. 1

L'immobile 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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gaglianico sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie.

E' stata rilasciata autorizzazione edilizia 32-1973 prat. 41-73 per rifacimento solaio.

Autorizzazione 85-1975 prat.111-75 per sopraelevazione e rifacimento copertura.

Nel 1976 con Licenza 61-76 prat. 86-76 viene costruito un balcone al piano primo.



*Con autorizzazione n.82/80 viene rifatta la copertura del rustico.
Concessione 82/2000 viene ristrutturato il fabbricato accessorio.
Concessione 119/2000 viene civilizzato sottotetto
CILA 99/2016 prot.6139 del 25/08/2016 opere di manutenzione straordinaria
CILA 99/2019 PROT.5721 DEL 20/08/2019
SCA Agibilità*

BENE N. 2

L'immobile 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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gaglianico sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie.

*Con autorizzazione n.82/80 viene rifatta la copertura del rustico.
Concessione 82/2000 viene ristrutturato il fabbricato accessorio.*

Corrispondenza catastale:

BENE N. 1

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

Il fabbricato comprendente l' unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 6 con il mappale 645 (E.u.) di are 4,30 s.r. .

Il Fg. 6 Mappale 645 sub 4 Graffato al sub 5 e al Fg. 512 Mappale 24 sub 1 , deriva per variazioni intervenute da:

ex Fg. 6 Mappale 645 sub 1 - 2 graffati

ex Fg. 512 Mappali 23 - 58 graffati e Fg. 51 Mappale 24

ex Fg. N Mappali 23 - 58 graffati e Mappale 24

con variazione

*-01/04/2020 Pratica n. BI0010242 in atti dal 03/04/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4690.1/2020)*

deriva da fg.6 mapp.645 sub.4-5; fg.512 mapp.24 sub.1

BENE N. 2

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

Il Fg. 6 Mappale 645 sub 6 deriva per variazioni intervenute da :

ex Fg. 6 Mappale 645 sub 3

ex Fg. 512 Mappale 59

ex Fg. N Mappale 59

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

BENE N. 1

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche reperite sono quelle allegate alla SCA agibilità depositata presso il Comune di Gaglianico.

Non è stata reperita APE durante accesso atti presso il Comune di Gaglianico, si rimanda quindi alla SCA.



BENE N. 2

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche

Stato conservativo:**BENE N. 1**

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

BENE N. 2

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

Caratteristiche costruttive prevalenti:**BENE N. 1**

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.*
- solai in c.a. e laterizi*
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve*
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio -intonacatura esterna*
- intonacatura interna al civile per i vani di abitazione*
- pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet*
- rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca.*
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e persiane di chiusura in legno -serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale*
- impianti:*
 - . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali*
 - . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale*
 - . riscaldamento individuale per l'unità in esame, con termosifoni collegati a caldaia a gas ...*

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta buono.

BENE N. 2

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.*
- solai in c.a. e laterizi*
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve*
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio*
- intonacatura esterna*
- pavimentazione in battuto di cemento e ceramica*
- serramenti esterni in legno e serranda metallica*
- impianti:*
 - . elettrico, con punto luce in ogni locale*

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta buono.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili siano dotati dell'attestato di certificazione energetica.



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 lo studio del delegato.

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 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 a 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.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 del 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 né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dagli atti di provenienza relativi agli immobili oggetto della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- 1) **Il prezzo base è stabilito in:**
LOTTO UNICO - Euro 163.432,00 (centosessantatremilaquattrocentotrentadue/00)
- 2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:**

LOTTO	UNICO	-	Euro	122.574,00
-------	-------	---	------	------------

(centoventiduemilacinquecentosettantaquattro/00)
- 3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
LOTTO UNICO - Euro 3.000,00 (tremila/00)
- 4) **Termine per il deposito delle offerte esclusivamente in via telematica:**
il giorno 23 (ventitré) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13,00 (tredici)



- 5) **Udienza di apertura delle buste telematiche:**
il giorno 24 (ventiquattro) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 16,00 (sedici)
- 6) **Inizio dell'eventuale gara telematica in caso di più offerenti:**
il giorno 24 (ventiquattro) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 17,00 (diciassette)

Portale delle vendite: www.spazioaste.it

Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET S.p.A.

L'offerta deve essere presentata esclusivamente in via telematica **entro le ore 13,00 (tredici) del giorno 23 (ventitré) novembre 2026 (duemilaventisei).**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore innanzi al professionista delegato presso il suo Studio in Biella, Via Gramsci n. 25.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in 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), 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata 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. 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:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - Filiale di Biella
IT 05 Z 01030 22300 000000594870
intestato a "RGE 58/2024 - 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 del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.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 acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto come indicato nel presente avviso di vendita.

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

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - Filiale di Biella

IT 05 Z 01030 22300 000000594870

intestato a "RGE 58/2024 - 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 il suo Studio in Biella, Via Gramsci n. 25.

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 nel giorno 24 (ventiquattro) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 16:00 (sedici).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, 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 17:00 (diciassette) del giorno 24 (ventiquattro) novembre 2026 (duemilaventisei) e termine alle ore 17:00 (diciassette) del giorno 26 (ventisei) novembre 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.

L'esito della gara verrà comunicato tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata **al giorno 26 (ventisei) novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 17:00 (diciassette) (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 saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

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

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

b) versare sul conto corrente indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo 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

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato, Avvocato Francesca Grosso, con studio in Biella (BI), Via Gramsci n. 25 (tel. 015.3700200 fax 015.3700200 cell. 393.5860119 e-mail: avv.francescagrosso@libero.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sugli immobili e 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.

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.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene eseguita con le seguenti, concorrenti, modalità:

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;

b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;

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, nonché pubblicazione sul periodico "Aste Giudiziarie" - Edizione



Piemonte in versione digitale, edito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa nonché sul Social Media Marketing curato da Astalegale.net S.p.A.

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

Biella, lì 20 agosto 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Grosso

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Francesca Grosso', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.