

Avvocato Maeva Zucchetti
Via Quintino Sella n. 49 – 13855 Valdengo (BI)
e-mail: maeva.zucchetti@gmail.com
PEC: avvocatomaevazucchetti@pec.it
Numero telefonico 338.4731259

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Emanuele Migliore

Procedura Esecutiva da R.G.E. n. 91/2025

AVVISO DI VENDITA

SECONDO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Maeva Zucchetti, con studio in Valdengo (BI), Via Q. Sella n. 49, Professionista Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Emanuele Migliore con ordinanza di delega datata 24.03.2026

AVVISA

che si procederà, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente

LOTTO UNICO

per il diritto di piena proprietà, nel Comune di Biella, e precisamente:

in Biella (BI) al Corso Alcide De Gasperi n. 44

Ufficio ai piani terreno e seminterrato entrostante il mappale n. 500 del foglio 56 del catasto terreni. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Biella come segue:

- Foglio 56, particella 500, subalterno 5, zona cens. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,0, superficie catastale 20 mq, rendita € 149,77, piani S1-T;
- Foglio 56, particella 500, qualità Ente Urbano, superficie ha are ca 00.30.30.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto la destinazione catastale della stessa risulta alloggio invece ad oggi questa unità immobiliare è destinata ad ufficio. Pertanto, è necessario un aggiornamento catastale con presentazione del Mod. DOCFA per cambiare e correggere la destinazione d'uso da alloggio ad ufficio e come richiede in questi casi il Catasto scorporare la cantina creando un'altra unità immobiliare. Questo costo comprensivo di Cassa Previdenziale, IVA e diritti catastali è stimato in € 850,00 (euro ottocentocinquanta/00). Questo costo verrà detratto dall'importo del valore stimato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi dal debitore.

PARTI COMUNI

(trattasi di immobile facente parte di condominio)

Il Condominio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è disciplinato dal regolamento allegato alla perizia di stima: con atto Notaio Fulcheris Giovanni di Biella del 09/09/1994, n° di rep 19763, n° di racc. 7072, Registrato a Biella al n° 1 di serie, trascritto a Biella il 04/10/1975, Reg Gen n° 6012 Reg. Part n° 4648 è stato redatto il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO dell'edificio.

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni condominiali, quali risultano dalle tabelle millesimali allegate al predetto regolamento.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.). (Si precisa che dette spese risultano dalla relazione di stima agli atti alla data di redazione della stessa e verranno aggiornate periodicamente a cura del professionista delegato che ne informerà gli eventuali acquirenti).

Per le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato si fa espresso riferimento alla relazione dell'esperto agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del professionista delegato.

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 Geom. Daniele Maggia in data 18.02.2026, risultano le seguenti notizie:

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

a) In data 11/11/1971 risulta richiesta al Comune di Biella Licenza Edilizia per costruzione di un fabbricato civile in Biella viale alberato angolo via Faletti; con recinzione; in seguito il Comune di Biella rilasciò Licenza Edilizia n° 187/1972 del 08/02/1972.

N.B. Nella licenza edilizia suddetta la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata a negozio.

b) Risulta richiesta al Comune di Biella Licenza Edilizia per varianti in corso d'opera del costruendo fabbricato civile in Biella viale alberato angolo via Faletti autorizzato con licenza in data 08/02/1972 n° 187 di protocollo; in seguito il Comune di Biella rilasciò Licenza Edilizia n° 605/1974 del 22/04/1974.

N.B. Nella licenza edilizia suddetta la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata ad ufficio.

c) Risulta presentata al Comune di Biella la richiesta del Rilascio del Certificato di Agibilità, che il Comune di Biella rilasciò.

N.B. Nel suddetto Certificato di Agibilità n° 7/1976 del 30/01/1976 la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata a camera.

Viste le pratiche edilizie inerenti il Condominio denominato e a seguito di colloqui con i tecnici municipali del Comune di Biella si afferma, come da perizia, quanto segue: si dovrebbe presentare una SCIA per cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio, con pagamento del contributo di € 1.032, 00, oltre oneri e costo di costruzione.

Gli oneri verrebbero calcolati come segue:

la differenza a metro quadro fra € 33,83 (Ufficio) ed € 17,65 (Negozio) moltiplicata per i mq dell'unità immobiliare ovvero mq. 22,1 x (€ 33,83 - € 17,65) = 357,58 euro.

Il costo di costruzione verrebbe calcolato come segue:

a seguito di Computo metrico estimativo delle opere eseguite avendo come base di riferimento l'ultimo PREZIARIO DELLA REGIONE PIEMONTE.

La sanzione del costo di costruzione sarà pari al 7% dell'importo risultante dal computo metrico.

L'importo del costo di costruzione suddetto non è quantificabile ora in modo preciso, in quanto lo stesso si otterrà, come sopra specificato, solo a seguito del computo metrico con il PREZIARIO UFFICIALE DELLA REGIONE PIEMONTE.

Pertanto, si stimano sommariamente lavori per € 5.000,00 e moltiplicando tale importo per il 7% otteniamo la somma di € 350,00 inerente il costo di costruzione.

Si segnala che il Comune di Biella potrà eventualmente valutare un'ulteriore sanzione forfettaria pari ad € 1.032,00 oltre ad € 100,00 di diritti di segreteria per opere interne prive di titolo.

Tale importo verrà prudenzialmente conteggiato e detratto nella presente valutazione.

Le spese tecniche complessive per pratiche municipali e catastali sono stimate complessivamente in € 2.500,00 comprensive di Cassa Previdenziale, IVA e diritti catastali per 2 unità immobiliari (in quanto attualmente il catasto esige lo scorporo della cantina).

Si specifica che questa unità immobiliare sarà valutata e messa in vendita come ufficio in quanto la superficie minima netta calpestabile ad oggi risulta inferiore sia all'art 4 del DM 05 luglio 1975, sia al Decreto Legge n. 69/2024 poi convertito nella Legge n. 105/2024 (salva casa) che per una sola persona occupante riduceva ed ammetteva la superficie netta a 20,00 mq dai precedenti 28,00 mq del DM 05 luglio 1975.

I costi complessivi per sanare questa unità immobiliare risultano molto elevati considerando che le dimensioni della stessa (esclusa la cantina) sono inferiori a 20,00 mq netti calpestabili.

Riepilogando:

n. 2 sanzioni municipali (una per cambio di destinazione con pagamento di oneri e di costo di costruzione ed una possibile per modifiche dimensioni dell'unità immobiliare stessa) con relativi doppi diritti di segreteria che ammontano ad € 3.000,00 circa (euro tremila/00).

Le spese tecniche complessive (due pratiche municipali e aggiornamento catastale sono stimate complessivamente in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) comprensive di Cassa Previdenziale, IVA e diritti catastali).

N.B: i costi complessivi per sanare l'unità immobiliare sono stimati complessivamente in € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00), somma che verrà detratta nella presente valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE allegato all'atto di acquisto del debitore esecutato n. di repertorio 154269 (salvo modifiche dell'impianto di riscaldamento) è valido fino al 28/11/2029.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione dell'esperto stimatore agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del professionista 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, 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 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 forzata 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto UNICO – Euro 9.412,50 (euro novemilaquattrocentododici/50)

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

Lotto UNICO – Euro 7.059,38 (settemilacinquantanove/38)

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

Lotto UNICO – Euro 500,00 (euro 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 30.11.2026 esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA”).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 9,30 del 01.12.2026** innanzi al professionista delegato in Valdengo (BI) alla Via Q. Sella n. 49.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in via telematica** mediante il **modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “IN OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.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 **offertaapvp.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 persone 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 rappresentate, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*", senza indicazione del numero della procedura;
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

IT98N0103022300000000604942

intestato a **E.I. RG 91 2025 TRIBUNALE DI BIELLA**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti – pagoPA, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle

Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

PREDISPOSIZIONE E INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.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 26.02.2015, 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 rilasciata da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

IT98N0103022300000000604942

intestato a **E.I. RG 91 2025 TRIBUNALE DI BIELLA**

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio **in Valdengo (BI) alla Via Q. Sella n. 49.**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 9,30 **del giorno 01.12.2026.**

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..

E' possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale (www.spazioaste.it).

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

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

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in 48 ore con **inizio alle ore 10:00 del giorno 01.12.2026 e termine alle ore 10:00 del giorno 03.12.2026**, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata **in data 03.12.2026 alle ore 10:30**.

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 dell'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 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. Maeva Zucchetti con studio in Valdengo (BI) alla Via Q. Sella n. 49, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e

ricevere tutte le informazioni necessarie all'immobile, nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02.800.300.21 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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;

b) mediante divulgazione tramite 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.

Valdengo-Biella, 14.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maeva Zucchetti