AVV. ELISABETTA MERCANDINO - **Biella - Via Oberdan 4 - Tel. 0152520342 – fax 015.2432805**

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dottor Emanuele Migliore
Procedimento esecutivo N. 32/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
TELEMATICA CON MODALITA'ASINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Elisabetta Mercandino delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 02 Ottobre 2026, domiciliato in Biella, Via Oberdan, 4

AVVISA

che il giorno **03 FEBBRAIO 2027 alle ore 15,00 (quindici)** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c e dell'art. 24 D.M. 32/2015

ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
dei seguenti immobili

LOTTO UNICO
per la piena proprietà in BIELLA(BI)

Fabbricato adibito a palestra sito in Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A, elevato a tre piani fuori terra ed entrostante ad area individuata con la particella 510 del foglio 57 del Catasto terreni di Biella, così composto :

- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, corridoio, disimpegno, servizi igienici, docce, spogliatoi, locale infermeria, ripostigli, segreteria, locale centrale termica, due grandi sale destinate a palestra (per la ginnastica ritmica e artistica), scala di accesso ai piani superiori, area esterna pertinenziale;
- al piano primo (secondo fuori terra): due sale coreografie, corridoio, disimpegno, servizi, docce, spogliatoi, vuoto sulle palestre site al piano terreno, scala di accesso al piano soprastante;
- al piano secondo (terzo fuori terra): ingresso disimpegno/hall, sala coreografie, tre palestre, spogliatoi, servizi, docce, ripostigli, terrazzo con locale caldaia e scala antincendio, vuoto su palestra sita al piano terreno.

Confini: la Via Piave, la strada vicinale dello Scalo Merci ed i mappali 511, 514 e 512 dello stesso foglio di mappa.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di BIELLA (BI) come segue:

Foglio 57 – particella 510/3 – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A, piani T – 1 - 2, Categoria C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro), di classe unica, consistenza mq. 1559, superficie catastale mq. 2194, con la rendita catastale di Euro 4.830,94
Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita sono occupati dall'esecutata.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia ed alla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dall'Architetto Stefano Pozzo) risulta che il fabbricato sopra descritto è stato realizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 142 rilasciata da Comune di Biella in data 16 ottobre 1980 ed il lavori sono stati conclusi con il rilascio di Agibilità n. 17 in data 12 luglio 1982.
Successivamente non sono stati rilasciati altri provvedimenti edilizi e non risultano inoltrate domande di condono edilizio.
Si rimanda in ogni caso alla sopra citata perizia.
Agli atti della procedura non risulta se 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.
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 a reclami), 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 pervenuto a parte esecutata.
La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle me urbanistiche nonché

senza garanzia per evizione.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base è stabilito in:

LOTTO UNICO : Euro 1.105.775,00
(unmilionecentocinquemilasettecentosettantacinque virgola zero zero centesimi) ;

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta:
Euro 829.331,25 (ottocentoventinovemilatrecentotrentuno virgola venticinque centesimi);

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero centesimi)**

2) Termine per il deposito delle offerte telematiche:
02 febbraio 2027 ore 13,00

3) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara:
03 febbraio 2027 ore 15,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante **Modulo Web Ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante **apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica,** oppure, sottoscritta con firma digitale 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 d'asta; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno definitivamente acquisite 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.
Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita.
La dichiarazione di offerta dovrà contenere:
Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni: allegare autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia), 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"; se presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale.
Per le società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.
Allegare all'offerta: 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 mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.
La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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 l'originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data successiva alla vendita stessa . Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate dal Notaio.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti.

Ciascun concorrente per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, oltre ad Euro 16,00 per marca da bollo, come infra specificato, somma che sarà trattenuta integralmente in caso di rifiuto all'acquisto. Il

versamento della cauzione deve avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
IBAN : IT 22M0103022300000000621079 intestato a Esec. Imm. RGE 32/2025 Tribunale di Biella.
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.
Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato sarà considerata causa di nullità dell'offerta.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione" e la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito mediante bonifico al netto 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.
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 della 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.

Allegare nella sezione "caricamento altra documentazione": indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta non sarà considerata efficace se pervenuta oltre il termine stabilito, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.
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.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo originali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmetta all'indirizzo PEC del Ministero.
In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida , ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupo.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo assistenza@garetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 058620141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì festivi esclusi.

PUNTO INFORMATIVO IN TRIBUNALE

Presso il Tribunale di Biella è aperto nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:
-supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.astalegale.net ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **03 FEBBRAIO 2027 alle ore 15,00** a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Biella, Via Oberdan 4.
Nel caso in cui non vengano presentate 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'articolo 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.
In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c

Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo come prezzo base per la gara del valore dell'offerta più alta, tenuto conto di quanto contenuto nel precedente paragrafo "CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO"
Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio **il giorno 03 Febbraio 2027 alle ore 16,00 e termine il giorno 05 Febbraio 2027 alle ore 16,00.**

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'offerente partecipante e SMS.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine. In tale caso la scadenza verrà prolungata automaticamente di dieci (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

L'immobile verrà aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione. Il professionista delegato comunicherà la chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. Il residuo prezzo dovrà essere versato al professionista delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve 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.
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.
Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 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,

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 direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, 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 presso lo studio del professionista delegato 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 presso lo studio del professionista delegato **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.

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione, inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo di un nuovo esperimento di vendita (pur ove l'inadempimento dell'aggiudicatario riguardi la vendita con incanto ovvero uno solo dei lotti facenti parte del compendio pignorato).

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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 agli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella. giustizia. it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui";

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, avvocato Elisabetta Mercandino, con studio in Biella (BI) alla via Oberdan 4, tel. 0152520342 fax.0152432805 e-mail: avvelisabettamercandino@gmail.com), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile e per la visita dello stesso.
La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A Cura del Professionista delegato ed a spese del creditore procedente, pubblicità sarà fatta, omesso il nominativo del debitore ed eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con indicazione nell'avviso del nominativo del custode, del relativo indirizzo e recapito telefonico, con le seguenti concorrenti modalità:
1) pubblicazione dell'avviso integrale di vendita, della perizia in atti e della documentazione fotografica, (oscurato o sostituito il nominativo del debitore ovunque ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet "www.tribunale.biella.giustizia.it" "www.astegiudiziarie.it" e "www.astalegale.net";
2) divulgazione tramite Newspaper Aste;
3) divulgazione tramite il periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Piemonte;
4) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it e bakeca.it e subito.it (del Gruppo eBay)
5) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria
Per quanto non previsto nel presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015
Biella, lì 29 Ottobre 2026

In originale firmato
Il Professionista Delegato
Avv. Elisabetta Mercandino