STUDIO LEGALE
Avv. STEFANO PAGANI
(Patrocinante in Cassazione)
Via Orfanotrofio 37 – 13900 BIELLA
Tel e Fax 015 22186

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr. Migliore
Procedura Esecutiva n. 60/24 R.G.E.

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

Il sottoscritto Avv Stefano Pagani, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 22/11/25,
con studio in Biella alla Via Orfanotrofio 37,

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2027 alle ore 17.00 (diciassette)**, a cura dell'avvocato Stefano Pagani, presso il suo studio, in Biella, alla Via Orfanotrofio 37, 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 (il numero dei beni si riferisci an quello indicato nella perizia estimativa in atti):

LOTTO UNICO
BIELLA (BI),

in piena proprietà nel Comune di BIELLA , e precisamente:

alla Via delle Scuole 3 e 5, Fraz. Pavignano,
fabbricato di civile abitazione semindipendente, di antica costruzione, elevato a 4 piani fuori terra, della superficie convenzionale complessiva di mq. 138,97, con area verde recintata in comune con il rustico di cui al bene n. 2 di cui infra, della superficie convenzionale complessiva di mq. 25,77, precisamente cosi' costituito :
BENE n. 1 (la numerazione dei beni e' ripresa dalla perizia in atti): Via delle Scuole 5, fabbricato di civile abitazione di antica costruzione a 4 piani fuori terra, con modeste opere di ristrutturazione, impianto di riscaldamento da completare e tetto in buono stato, cosi' composto:

- piano terreno: ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, cucina, locale tecnico con accesso

dal pianerottolo fra il piano terreno ed il primo piano;
- piano primo: vano scala, veranda chiusa, due camere da letto, piccola porzione di balcone, un bagno al piano ammezzato tra il primo ed il secondo;
- piano secondo: vano scala aperto, balcone , locale deposito privo di tramezzature;
- piano terzo sottotetto : sottotetto a nudo aperto sul lato sud,

oltre ad area verde recintata in comune con il rustico di cui al bene 2.

Confini: a nord mapp. 334, a est mapp. 40 adibito ad accesso a proprieta' di terzi, a sud Via delle Scuole (strada pubblica) , tutti al Fg. 37 CT oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico).

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

Fg. 37, part. 331 sub 1, zona censuaria 2, cat. A/4, cl. 2, cons. vani 6 , superficie catastale 117 mq, P. T-1-2, R.C. € 294,38;

BENE n. 2: Via delle Scuole 3, fabbricato rustico, in discreto stato conservativo e con tetto rifatto in epoca recente, cosi' composto :

- al piano seminterrato (piano terreno se riferito alla strada pubblica): locale deposito (gia' utilizzato come ricovero autovettura)
- al piano terreno (piano primo se riferito alla strada pubblica): un locale legnaia con piccolo ripostiglio nell'angolo sud est

Confini: a sud Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 Fg. 37 CT , oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex rispostiglio ora demolito) .

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

Fg. 37 part. 331 sub 2, zona censuaria 2, cat. C/2, cl. U, cons. 57 mq, superficie catastale 52 mq, P. S1-T, R.C. € 209,01;

Il tutto come meglio decsritto nella relazione di stima dell'esperto, Geom. Varniero Pozzo, di data 13/11/25, allegata al fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI, VINCOLI E SERVITU' , PARTI COMUNI, ONERI CONDOMINIALI, FORMALITA' PREGIDIZIEVOLI

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. Varniero Pozzo, di data 13/11/25, integrativa di quella di data 14/2/25) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie, per entrambi gli immobili (beni n. 1 e 2) : la costruzione dei fabbricati e' antecedente al 1/9/67; essi non risultano regolari per la L. 47/85; non sono presenti vincoli artistitici, storici o alberghieri, ne' diritti demaniali o usi civici; gli immobili non risultano agibili. Non sono presenti vincoli o oneri condominiali . Non esistono il certificato energetico/ APE e dichiarazioni di conformita'.

In particolare:

-per il bene n. 1, sono stati individuati i seguenti provvedimenti edilizi:
-autorizzazione in sanatoria n. 202 del 1/2/1988.
Epoca costruttiva dell'immobile anteriore al 1942.

- per il bene n. 2: non si sono rinvenuti provvedimenti edilizi autorizzativi.

Epoca costruttiva dell'immobile anteriore al 1942.
Gli immobili non fanno parte di condominio.
L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente all'immobile oggetto di vendita:

- atto a rogito Notaio Carlo Scola del 20/10/2005, Rep. 78526 racc. 6385, trascritto a Biella il 24/10/05 ai nn. Reg. Gen. 11134/ Reg. Part. 6848, nonche' gli ulteriori atti di provenienza in esso e nella perizia in atti richiamati .

Per entrambi gli immobili sussistono difformita' rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alle planimetrie catastali. 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 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 e 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, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti ed altresì risultanti dagli atti di provenienza; con particolare riguardo alle servitù, esse potranno ritenersi reciprocamente costituite tra i vari lotti altresì per destinazione del padre di famiglia ex art. 1031-1062 c.c. , potendo esse derivare dallo stato di fatto dei luoghi come lasciato dal precedente proprietario .
La vendita è fatta senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione. 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) **Il prezzo base è stabilito in:**
   - **Lotto UNICO – euro 18.990,00 (diciottomilanovecentonovanta/00)**
2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:**
   - Lotto UNICO – euro 14.242,00 (quattordicimiladuecentoquarantadue/00)
3) **Le offerte in aumento, ove debbà procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:**
   - **Lotto UNICO– euro 500,00 (cinquecento/00)**
4) **Termine per il deposito delle offerte telematiche:**
   2 febbraio 2027, entro le ore 13.00

5) **apertura delle buste e esame delle offerte:**
   3 febbraio 2027, ore 17.00

Portale del gestore della vendita: www.astelematiche.it

MODALITA' 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 "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.astetelematiche.it**, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.astetelematiche.it., secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'**indicazione del lotto** che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto** e i **tempi di saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. **Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali *"prima casa"*.
Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale – nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente
All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):
• copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
• se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
• se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

3. **Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:
• copia della carta d'identità del legale 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. 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:
IBAN: IT 32H 01030 22300 000000615107 intestato a" E.I. RG 60 2024 Tribunale di Biella".

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito mediante bonifico sul conto di addebito della cauzione indicato nell'offerta, al netto degli oneri bancari e del bollo di €. 16.00.
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 ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 tredici / 00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.
Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Le comunicazioni per 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.
È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisiste definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.
Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

IBAN: IT 32H 01030 22300 000000615107 intestato a" E.I. RG 60 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, **Avv. Stefano Pagani , in Biella presso il proprio studio alla Via Orfanotrofio 37** (tel. 015 22186 fax 015 22186), aperto dal lunedì al venerdì dalle h. 10.00 alle h. 13,00 e dalle h. 15.30 alle h. 18.30, previo accordo telefonico.
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 del gestore stesso 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 17 **del giorno 3 febbraio 2027**
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.
Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.
È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale.
Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su *"Gestione buste"*, cliccare sul pulsante *"Area negoziale"* in corrispondenza della vendita d'interesse. È possibile accedere all'Area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante *"Area Negoziale"*, è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante *"Conferma"*.
Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari

al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona 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 17.30 del giorno 3 febbario 2027 e termine alle ore 17.30 del giorno 5 febbraio 2027, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Il gestore della vendita comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.
Al termine della gara telematica asincrona, il delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **5 febbraio 2027 h. 17.30.**

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 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, avvocato Stefano Pagani , con studio in Biella (BI) alla via Orfanotrofio 37 (tel. 015 22186 fax. 015 22186 e-mail: stefanopaganibiella@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 di esso.

Per la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il Portale delle vendite pubbliche, mediante l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti, dandone comunque notizia al custode anche a mezzo mail.

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

L'utente potrà inviare una e-mail o contattare il call-center ai numeri ed agli orari indicati nel sito del gestore della vendita.

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 dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it, nonche' sul periodico Astegiudiziarie-Edizione Piemonte e sul Social Media Marketing fornito da Astalegale.net spa

Per quanto non previsto dal presente avviso, trovera' applicazione il DM 32/15.

Biella, il 4 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano Pagani

