N. R.G.E. 96 / 2025

TRIBUNALE di BIELLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI VENDITA *EX* ART.569, 3° COMMA C.P.C.

E DELEGA *EX* ART.591 *BIS* C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.4.2026 svoltasi innanzi al magistrato onorario delegato per tale incombente

preso atto dell'istanza del creditore procedente fondata su titolo esecutivo, nella specie consistente nel decreto ingiuntivo n. 235/2025, emesso dall'ufficio del giudice di pace di Biella e dichiarato immediatamente esecutivo *ex* art. 642 c.p.c.

rilevato che non si verte in materia di disciplina consumeristica

letta la relazione dell'esperto estimatore

ritenuto opportuno procedere alla vendita dell'immobile pignorato **con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015;

DISPONE la vendita degli immobili pignorati, descritti ed individuati nell'istanza e nella relazione di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto;

DELEGA il dott. Andrea MAFFEO

per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569, 3° comma c.p.c. relativamente ai beni oggetto della presente esecuzione e per l'espletamento degli incombenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c., compresa la predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione e fino all'udienza di approvazione del medesimo;

DISPONE

1) che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante **gara telematica asincrona** tramite il portale www.spazioaste.it e nomina quale gestore della vendita la società **ASTALEGALE.NET S.p.A.;**

2) che il professionista delegato fissi come **prezzo di vendita** quello determinato dall'esperto ed indichi l'offerta minima di acquisto per partecipare alla vendita senza incanto da stabilirsi in misura pari al 75% del prezzo di vendita;

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146

3) che l'**avviso di vendita**, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 *bis* c.p.c. e dall'art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015 contenga le condizioni di partecipazione, le modalità di presentazione dell'offerta telematica e di svolgimento della gara telematica asincrona;

4) che gli avvisi di vendita siano notificati a cura del professionista delegato al creditore e debitore nonché ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e così, in generale, ogni altro atto di competenza del professionista delegato da svolgersi nel contraddittorio delle parti, salvo l'atto sia adottato nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione;

5) che la **pubblicità** sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, con l'indicazione nell'avviso del nominativo del custode e del relativo indirizzo e recapito telefonico con le seguenti concorrenti modalità:

5.1) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della presente ordinanza e della perizia in atti con le note di osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore, ovunque ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet www.tribunale.biella.giustizia.it; www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5.2) divulgazione tramite Newspaper Aste**,** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**;**

5.3) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della presente ordinanza e della perizia in atti con le note di osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore, ovunque ricorra in qualsiasi atto) sul portale delle vendite pubbliche, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5.4) 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; Bakeca.it nonché sul sito www.subito.it - contemporaneamente e in modo coordinato- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

che le spese di pubblicità siano poste a carico provvisorio del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente, precisando che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura;

che il creditore fondiario o, in sua assenza, il creditore procedente versi sul c/c bancario

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146

intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte:

a) un fondo spese di € 2.500,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori € 600,00 per ogni successivo lotto, per il pagamento del gestore delle vendite telematiche e dei gestori della pubblicità, per gli adempimenti pubblicitari ad essi conferiti nonché per gli oneri di tenuta del conto corrente intestato alla procedura

b) un fondo spese di € 350,00 per ciascun lotto posto in vendita, somma che comprende ogni contributo necessario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 *ex* art. 18 bis D.P.R. n. 115/2002) ed oneri di gestione conto per i 3 tentativi di vendita previsti nella delega;

che, in caso di mancata tempestiva corresponsione, il professionista delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o racc a/r) invitandoli a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 15 e avvertendoli che, in difetto, gli atti saranno rimessi al Giudice per la declaratoria di improcedibilità; decorso inutilmente tale termine, il professionista delegato informi immediatamente il Giudice;

che il professionista delegato è sin da ora autorizzato alla richiesta di integrazione dei fondi spese sopra indicati di pari importo in caso di successiva incapienza;

che i creditori siano autorizzati sin da ora ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri a carico della procedura;

6) che le **offerte di acquisto siano formulate dagli offerenti esclusivamente in via telematica mediante il modulo web ministeriale "Offerta telematica", accessibile 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 del giorno feriale precedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi da offerenti o procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

7) che, in caso di **pluralità di offerte valide**, la gara telematica asincrona abbia inizio nel giorno indicato nell'avviso di vendita ed abbia durata pari a 48 ore a partire dal suo inizio; che la gara

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146

preveda un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti;
che al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione definitiva all'udienza indicata nell'avviso di vendita;

8) che nel caso di **infruttuoso esperimento** della vendita, il professionista delegato fissi la data e le condizioni di vendita della successiva vendita con prezzo ribassato di un ¼ (invariate le altre condizioni), emettendo separatamente e contestualmente l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie con le stesse modalità sopra indicate;

9) che nel caso di infruttuosità anche del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato fissi immediatamente un ulteriore esperimento di vendita con prezzo ribassato di ½ (invariate le altre condizioni) come previsto dall'art. 591 c.p.c., sempre con le modalità sopra indicate;

10) che nel caso di infruttuosità anche del **quinto tentativo** di vendita e, in ogni caso, quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari o inferiore ad **€ 10.000,00** (in ipotesi di più lotti per il singolo lotto), il professionista delegato restituisca gli atti al Giudice unitamente alle note delle competenze relative all'attività fino a quel momento svolta, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita: il Giudice fisserà udienza per sentire le parti al fine di adottare i provvedimenti opportuni;

11) che il professionista delegato, in caso di **esito positivo delle operazioni di vendita**, inviti i creditori a precisare il loro credito entro il termine assegnato, comunque non superiore a 60 giorni dal termine stabilito per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, avvertendoli che, decorso detto termine, provvederà in ogni caso a predisporre il progetto di distribuzione del ricavato (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante dall'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi, eventualmente dovuti, che fossero richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

che il professionista delegato, in caso di richiesta ***ex* art. 41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito, con indicazione delle coordinate bancarie per il pagamento, entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione) provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per le spese della procedura (es. liquidazione compensi del professionista e del custode, del saldo del compenso eventualmente spettante all'esperto) nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto corrente della procedura; la Banca sarà quindi sin da ora autorizzata

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146

al versamento di tale importo, effettuate le operazioni contabili di cui sopra e in assenza di contestazioni, direttamente al creditore fondiario;

12) che il professionista delegato, successivamente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento (dell'ultimo in caso di più lotti) da parte del Giudice, provveda a predisporre la bozza del **progetto di distribuzione, anche parziale** che dovrà contenere la graduazione di tutti gli aventi titolo e provveda a comunicarla ai creditori e ai debitori (via email o per telefax o per raccomandata con ricevuta di ritorno) per le eventuali osservazioni che dovranno essere formulate entro i successivi 10 giorni; la comunicazione del progetto di distribuzione a creditori e debitori dovrà altresì obbligatoriamente contenere sia la data dell'udienza *ex* art. 598 c.p.c. da tenersi avanti al professionista delegato stesso sia l'invito ai medesimi di far pervenire entro i successivi 10 giorni dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso; qualora sussistano ragioni di dissenso espresso da uno o più dei creditori o debitori, il professionista delegato provvederà ad assumere le proprie determinazioni, anche modificando la bozza del progetto di distribuzione, e a comunicare nuovamente la bozza a creditori e debitori i quali entro i 5 giorni successivi dovranno manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso; successivamente e, comunque, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza *ex* art. 598 c.p.c., il professionista delegato comunicherà la bozza del progetto di distribuzione "definitivo" a creditori e debitori, ivi comprese le osservazioni delle parti;

ASSEGNA al professionista delegato termine di 24 mesi per il compimento delle operazioni delegategli e termine intermedio di 3 mesi per dare inizio alle operazioni con la pubblicazione dell'avviso di vendita entrambi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento: rientra nei doveri del professionista delegato il rispetto dei termini assegnatigli, a pena di revoca dell'incarico secondo le previsioni e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi che giustificano la richiesta motivata di proroga da parte del professionista delegato stesso prima della scadenza;

AVVISA il professionista delegato che dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice che procede o di ritardarne la fissazione;

PRECISA che la presente ordinanza è integrata dalle disposizioni contenute nelle "*linee guida per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari – versione aggiornata al mese di gennaio 2026*" (e nelle successive circolari) in libera consultazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella e sul sito www.tribunaledibiella.it, che qui si intendono richiamate per intero;

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146

DETERMINA in euro **800,00** oltre Iva e contributi di legge l'ammontare dell'acconto sul compenso che il creditore fondiario o, in sua assenza, il creditore procedente deve anticipare al professionista delegato entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; a tal fine, invita sin d'ora il professionista delegato a comunicare al Giudice l'eventuale inadempimento, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico;

INDICA per il deposito della somma da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura, la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - in forza di convenzione conclusa dal Presidente del Tribunale con il predetto istituto di credito - autorizzando il professionista delegato ad accendere presso di esso apposito c/c bancario intestato alla procedura esecutiva e ad accedervi e operare personalmente previa esibizione della presente ordinanza all'atto dell'apertura del rapporto bancario anche tramite internet banking; a tal fine, il professionista delegato viene sin d'ora autorizzato a prelevare dallo stesso le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (siccome spese a carico dell'aggiudicatario) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (siccome spese a carico della procedura) nonché a restituire all'aggiudicatario l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato ed ad effettuare i pagamenti ai creditori in sede di distribuzione; autorizza il professionista delegato, definita la procedura, alla chiusura del conto corrente.

AUTORIZZA il professionista delegato ad estrarre copia del fascicolo della procedura esecutiva su supporto cartaceo e digitale che avrà cura di custodire in modo sicuro ed inaccessibile a terzi;

FISSA termine di giorni 45 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica di questa ordinanza, anche in copia non autentica, al debitore se non costituito, ai creditori titolari di una causa di prelazione iscritta nei pubblici registri nonché ai creditori sequestranti non comparsi all'odierna udienza ai sensi degli artt. 569 e 498 c.p.c., con obbligo di depositare la prova della prescritta notificazione.

Biella, 20/04/2026

Il G.E.
(dott. Emanuele Migliore)

Firmato Da: EMANUELE MIGLIORE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a91bb37e34a8ed8bac654e4955e9146