

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 78/2021 REI

contro IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di stima lotto 1 € 213.870,00

* * *

La sottoscritta avv. Chiara Tempra con studio in Sondrio via Tremogge 23, visto il provvedimento con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti e 591-bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO 1:

Intera e piena proprietà di:

A) appartamento a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di 124,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. INTERO FABBRICATO D'ABITAZIONE, ubicato nel Nucleo di Antica Formazione denominato "CONTRADA DOSSO"; edificio ristrutturato negli anni '80; libero su tre lati, si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra. PS1-T-1 - Unità immobiliare dotata di BOX singolo al piano seminterrato, accessibile direttamente dalla pubblica via. Individuata nel PGT come Unità di Rilevamento n. 29 Classe di Intervento C - Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,55-2,60. Identificazione catastale: foglio 8 particella 451 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T-1.

Coerenze: Mappale 450, strada comunale. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

A.1) box singolo Identificazione catastale: foglio 8 particella 451 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1. Coerenze: Sub 1 e strada pubblica. PT erroneamente indicato in visura come PS1-T-1. Dal vano autorimessa si accede alla cantina (parte del sub 1, della stessa proprietà)

B) laboratorio artigianale a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di 99,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Laboratorio artigianale, accessibile dalla pubblica via, con spazio accessorio soprastante il locale principale avente accesso da scala esterna sulla corte annessa a Est. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale: foglio 8 particella 448 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: T, Coerenze: Mapp. 447 - Mapp. 445-Strada Comunale. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

B.1) altro terreno, identificato con il numero mapp 447. Identificazione catastale: foglio 8 particella 447 (catasto terreni), superficie 20, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: Piano Strada, Coerenze: mappale 446, mappale 445, mappale 448, strada pubblica Corte Unita al num. 448 sub 1 del foglio 8 Area Rurale-Corte unita al Fg 8 mapp. 448.

C) rustico a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Fabbricato rustico di antica costruzione, in cattivo stato di conservazione avente Piano Terra adibito a Ripostiglio e Piano Interrato adibito a cantine. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile – da h mt 1,90 PS1 a h.media 3,35 PT. Identificazione catastale: foglio 8 particella 449 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T, Coerenze: Mapp. 449 sub 2, Mapp. 449 sub 3 (BCNC), strada pubblica, Mapp. 450, strada pubblica. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

D) terreno agricolo a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreni a Bosco. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 330, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: Località Dosso, Coerenze: Fg 6 Mappale 133-140-141-142-143-135-132-131.

- foglio 8 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 280, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Località Dosso, Coerenze: Fg. 8 Mappali 169-175-171-173-172-165-163.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1068, intestata a .., per lavori di Risanamento con modesto aumento di volume di vecchio fabbricato, rilasciata il 23/06/1982 con il n. 1068 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - Fg. 8 mapp. 451.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1856, intestata a .., per lavori di FORMAZIONE SOLETTA E NUOVA APERTURA (CON DEMOLIZIONE DI MURATURA E MIGLIORIA DELL'ANTISTANTE PUBBLICA VIABILITA', presentata il 19/05/1998, rilasciata il 15/06/1998 con il n. 1856 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - FG. 8 Mapp. 448 (Laboratorio).

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Il titolo è riferito solamente al Corpo A - Fg 8 mappale 451. Edificio di tipo C PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Il titolo è riferito solamente al CF - Fg 8 mappale 447-448. Fabbricato Individuato nel PGT -Nuclei di Antica Formazione Unità di Rilevamento 23 - Categoria A.1 - Modalità di Intervento conservazione di 3° Livello PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Il titolo è riferito solamente al CF - Fg 8 mapp. 449. Fabbricato Individuato nel PGT – Nuclei di Antica Formazione Unità di Rilevamento 26 - Categoria A.2 - Modalità di Intervento conservazione di 2° Livello

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg. 8 mapp. 451sub 1 e 2

Verificare necessità antiservizio non realizzato su zona giorno.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità parziali - Limitatamente alla formazione dell'accesso tramite scala esterna sulla corte mapp. 448 e Tettoia/legnaia su mapp. 447 (normativa di riferimento: PGT - NTA Nuclei di Antica Formazione)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Opere edili: €3.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg 8 mapp. 448 - 447.

Intervento realizzato nel 1998, antecedentemente all'approvazione del PGT vigente (anno 2013).

NAF - Unità di rilevamento n. 23 - Cat. A.1 Intervento ammesso di 3° Livello che preclude la realizzazione di NUOVE scale esterne.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

Fg. 8 mapp. 451 subb 1 e 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER MODIFICA PLANIMETRICA. Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica di variazione catastale DOCFA e diritti catastali: €640,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg. 8 mapp. 448

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a C.F. Fg 8 mappale 449 sub 1

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima dell'Arch. Silvana Onetti allegata agli atti della procedura.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1. la vendita avrà luogo il giorno **24 gennaio 2025 alle ore 14.00** presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
2. l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
3. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:** l'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, può essere depositata tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è **il giorno 23 gennaio 2025 dalle ore 15.00 alle ore 18:00**, presso lo studio dell'avvocato Chiara Tempra in Sondrio via Tremogge 23, a mani dell'avv. Tempra, è gradito un contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, la cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta

telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre **le ore 18:00 del giorno 23 gennaio 2025**. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015. 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. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, l'entità della cauzione prestata, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte,

nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

4. l'offerta sul prezzo base di € 120.301,87 per il lotto 1 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 78/2021) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca Credit Agricole con IBAN IT33Z0623011010000016666633 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 78/2021". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;
5. l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: € 90.226,41 per il LOTTO 1);
6. in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 2.000,00 per il lotto 1, con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando in Sondrio via Tremogge 23, mentre coloro che presenteranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara.
7. presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara e il professionista ritenga che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta migliore, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni

- prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;
8. l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 78/2021); qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione a versare direttamente all'istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.L.vo 1/09/1993 n. 385, ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
 9. il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) nel sito internet www.astalegale.net;
 10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;
 11. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
 12. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
 13. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
 14. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
 15. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 392.9335479);
 16. si precisa che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio e che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia

questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 26.09.2024

Avv. Chiara Tempra