

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 42/22

promossa da

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L.

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-III° ESPERIMENTO DI VENDITA-

-valore di stima Lotto 1 € 115.000,00-

-valore di stima Lotto 2 € 123.700,00-

* * *

Il sottoscritto dott. Diego Giuseppe Trinchera, con studio in Chiavenna, Vicolo Ai Ronchi n. 1,

VISTO

Il provvedimento in data 19 giugno 2023 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

In Comune di Sondrio (SO), Via Colonnello Alessi n. 16

Intera e piena proprietà

ufficio della superficie commerciale di 82,15 mq ubicato al piano primo di fabbricato realizzato alla fine degli anni '60, denominato "Condominio dei Cedri" e composto da due locali uso ufficio, bagno e due balconi (uno sulla facciata nord e uno sulla facciata sud). L'accesso avviene attraversando atrio comune condominiale al piano terra e scala comune condominiale, con presenza di ascensore comune condominiale. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 33 particella 113 sub. 10, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 1.394,43 Euro, indirizzo catastale: VIA COLONNELLO ALESSI n. 12, piano: 1.

Coerenze da nord in senso orario: mapp. 219, mapp. 111, mapp. 149, mapp. 114, mapp. 222, strada, mapp. 118, ancora strada, limite del foglio di mappa, mapp. 529, ancora limite del foglio di mappa, mapp. 528 e ancora limite del foglio di mappa.

All'unità immobiliare competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato.

Si precisa che sussistono spese condominiali arretrate, non pagate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Alessandro Negrini, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato Geom. Alessandro Negrini:

“PRATICHE EDILIZIE: Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edilizie rilasciato il 13/02/1968 nn. 859 e 860 di protocollo, per lavori di demolizione di fabbricati; domanda di rilascio presentata il 22/01/1968 (vedasi Allegato n. 11 della presente perizia). Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato il 01/04/1968 n. 1777/68 di protocollo, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni; domanda di rilascio presentata il 12/02/1968 (vedasi Allegato n. 12 della presente perizia). Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato il 09/09/1969 n. 9449 di protocollo, per lavori di costruzione di autorimesse; domanda di rilascio presentata il 20/08/1969 (vedasi allegato n. 13 della presente perizia). Agibilità del 26/09/1969 n. 10248 di protocollo, relativa al Nulla Osta del 01/04/1968 n. 1777/68 di prot. e al Nulla Osta del 09.09.1969 n. 9449 di prot. (vedasi allegato n. 14 della presente perizia). Concessione di Costruzione in Sanatoria rilasciata il 23/12/1992 n. 13223-803 di protocollo, Reg. 803/S, per condono edilizio Legge 47 del 28.02.1985 relativo a opere eseguite abusivamente nel fabbricato denominato Condominio "Dei Cedri" (Fg. 33 mapp. 113); domanda di condono presentata il 30/09/1986 (vedasi Allegato n. 15 della presente perizia). **CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento del serramento esterno sulla facciata sud formando una porta-finestra a tutta larghezza, tutte opere per le quali non risulta essere stata presentata una pratica edilizia al Comune di Sondrio per il rilascio del relativo titolo autorizzativo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** **CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: - realizzato divisorio interno, con formazione di n. 2 locali ufficio,

*che non è rappresentato graficamente sulla planimetria catastale; - ampliato serramento esterno sulla facciata sud formando una porta-finestra a tutta larghezza (nella planimetria catastale è rappresentata una porta finestra affiancata a una finestra). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di variazione catastale per "diversa distribuzione interna". L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**"*

LOTTO 2

In Comune di Tirano (SO), Via Serottini n. 6

Intera e piena proprietà

appartamento della superficie commerciale di 112,43 mq ubicato al piano secondo/sottotetto di fabbricato residenziale realizzato nella seconda metà degli anni '50 e composta da: zona ingresso, salottino collegato con zona ingresso (ex camera), soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno zona notte e balcone sulla facciata sud. L'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 6 della Via Serottini, attraversando area di pertinenza scoperta comune, atrio comune e scala comune. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 22 particella 454 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIACOMO, piano: 2.

Coerenze dell'unità immobiliare sub. 4 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e ancora muri perimetrali.

Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

Alle unità immobiliari competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui vi sono i Beni Comuni Non Censibili, così distinti al locale Catasto Fabbricati:

foglio 22 particella 454 sub. 9, B.C.N.C., centrale termica al piano interrato;

foglio 22 particella 454 sub. 11, B.C.N.C., vano scale e i relativi pianerottoli;

foglio 22 particella 454 sub. 12, B.C.N.C., area scoperta di pertinenza.

Si precisa che a favore del B.C.N.C. F.22 particella 454 sub. 9 – centrale termica è costituita una servitù di passaggio pedonale a carico dell'adiacente vano ad uso garage distinto a F. 22 particella 454 sub. 8 (atto di compravendita del 31/12/1985 a

firma Dott. Corradini Pierluigi Notaio in Bormio ai nn. 17117/4088 di rep. trascritto a Sondrio il 21/01/1986 ai nn. 611/526.)

Si precisa che la fascia nord del mappale 454 del F. 22, sulla quale insiste la via Serottini, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e i proprietari dovranno provvedere in proprio alla sistemazione della strada. A favore del mappale 454 del F.22 vi è diritto d'uso della piazzetta distinta con il mappale 448 del F. 22 nonché il diritto di passo carraio sulla via Serottini (atto di compravendita del 10/02/1956 a firma Dott. Lambertenghi Renato Notaio in Tirano, ai nn. 12942/9536 di rep. trascritto a Sondrio il 3 marzo 1956 ai nn. 1210/1139.)

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Alessandro Negrini, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato Geom. Alessandro Negrini:

“PRATICHE EDILIZIE: Autorizzazione edilizia rilasciata il 15/06/1956 n. 1902 di protocollo, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile (Fg. 22 mapp. 454); Abitabilità rilasciata il 28/09/1957; Lavori iniziati il 02/08/1956 e terminati il 31/08/1957 (Vedasi Allegato n. 16 della presente perizia). Licenza Edilizia n. 67/1972 rilasciata il 18/11/1972 n. 8125 di protocollo, per lavori di rifacimento del tetto del fabbricato Fg. 22 mapp. 454 (vedasi Allegato n. 17 della presente perizia). Concessione Edilizia n. 18/1980 rilasciata il 28/04/1980, per lavori di trasformazione piano sottotetto in abitazione, nel fabbricato esistente Fg. 22 mapp. 454 di cui al progetto autorizzato con la C.E. n. 67/1972; domanda di rilascio presentata il 21/01/1980 con il n. 764 di protocollo; abitabilità rilasciata il 07/01/1981; lavori iniziati il 26.05.1980 e ultimati il 28.08.1980 (vedasi Allegato n. 18 della presente perizia). Autorizzazione Edilizia n. 238/1991 rilasciata il 12/11/1991, per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 26/09/1991 con il n. 12972 di protocollo (vedasi Allegato n. 19 della presente perizia). Autorizzazione Edilizia n. 75/1993 rilasciata il 26/04/1993 n. 2347 di protocollo, per lavori di tinteggiatura facciate e rifacimento parziale manto di copertura del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 17/02/1993 (vedasi Allegato n. 20 della presente perizia). CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ. CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non è rappresentata la portafinestra che collega

*il soggiorno con il balcone (tale porta-finestra è invece correttamente rappresentata nella tavola di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 18/1980 del Comune di Tirano). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di variazione catastale per "diversa distribuzione interna". L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**"*

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 **1 OTTOBRE 2024** alle **ore 10:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

- 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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **30 SETTEMBRE 2024** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

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 i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della 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.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

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 12:00** del giorno **30 SETTEMBRE 2024**. 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). 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

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **€ 62.437,50** per il **lotto 1** e di **€ 92.025,00** per il **lotto 2**, deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 42/22) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca Credit Agricole con IBAN IT57L0623011010000016698561 intestato a "PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 42 TRIB.DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ...". 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 lotto 1 = euro 46.828,13; Offerta minima lotto 2 = euro 69.018,75);
- 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 seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 1.000,00 per il Lotto 1 e di € 1.500,00 per il Lotto 2, 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 avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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. 42/22), da depositarsi in Sondrio Via Caimi n. 25; 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente 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 è il debitore;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato 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 rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione;

13) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

FATTA AVVERTENZA

- 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 in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 dott. Diego Giuseppe Trinchera rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 4 giugno 2024

Il professionista delegato
(dott. Diego Giuseppe Trinchera)