

## **TRIBUNALE DI SONDRIO**

**Procedura di liquidazione per la composizione della crisi da  
sovraindebitamento – n. 2 - 3/23**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Martina Marchini

Liquidatore: Dott. Roberto Terzaghi

\* \* \*

#### **-III° ESPERIMENTO DI VENDITA-**

**- Valore di stima lotto 1 € 48.000,00 –**

**- Valore di stima lotto 2 € 66.000,00–**

**- Valore di stima lotto 3 € 150.000,00–**

**- Valore di stima lotto 4 € 160.000,00–**

**- Valore di stima lotto 5 € 7.000,00–**

\* \* \*

Il liquidatore Dott. Roberto Terzaghi, con studio in Varese (VA), Piazza Repubblica n. 5, incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa

#### **PREMESSO CHE**

- Il Tribunale di Sondrio con sentenza n. 9/2023 del 23 marzo 2023 ha dichiarato l'apertura di liquidazione controllata 2-3/2023, nominando liquidatore giudiziale il Dott. Roberto Terzaghi;
- In esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica sincrona mista.

Quanto sopra premesso

#### **DA' AVVISO**

che il giorno **12 NOVEMBRE 2024** alle ore **10:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni immobili suddivisi in n. 5 lotti.

#### **LOTTO 1**

**In Comune di Ardenno (SO), Via Guasto n. 24**

**Intera e piena proprietà**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, composta da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno con annesso balcone della superficie commerciale complessiva di 61,00 mq.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

**foglio 27 particella 254 sub. 13**, categoria A/2, classe1, sup. cat. 61 mq, rendita 216,91 Euro.

Alla data della perizia l'immobile risulta occupato senza titolo da terza persona.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Fernando Baruffi allegata agli atti.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

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

*“Pratiche edilizie e situazione urbanistica. L'immobile edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975, Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974, D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999, D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000, D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000, D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003, D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007, D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010. L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.”*

### **LOTTO 2**

#### **In Comune di Ardenno (SO), Via Guasto n. 24**

#### **Intera e piena proprietà**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, composta da ingresso disimpegno, cucina- soggiorno, due camere e bagno con annesso balcone della superficie commerciale complessiva di 83,00 mq.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

**foglio 27 particella 254 sub. 14**, categoria A/2, classe 1, sup. cat.83 mq, rendita 278,89 Euro.

Alla data della perizia l'immobile risulta occupato senza titolo da terze persone

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Fernando Baruffi, allegata agli atti.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

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

*“Pratiche edilizie e situazione urbanistica. L'immobile edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975, Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974, D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999, D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000, D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000, D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003, D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007, D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010.”*

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma da regolarizzare dal punto di vista catastale.

### **LOTTO 3**

#### **In Comune di Ardenno (SO), Via Guasto n. 24**

#### **Intera e piena proprietà**

Unità immobiliari costituenti un'unica entità commerciale, destinata a negozio con annesso magazzino e cantina composta da un unico vano negozio con servizio a piano terra della superficie commerciale di mq 140,00, magazzino e cantina a piano seminterrato della superficie commerciale di mq 104,00 Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

**foglio 27 particella 254 sub. 15**, categoria C/1, classe 6, sup. cat. 54 mq, rendita 728,82;

**foglio 27 particella 254 sub. 10**, categoria C/1, classe 6, sup. cat. 86 mq, rendita 1279,16 Euro;

**foglio 27 particella 254 sub. 19**, categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 28,82 Euro;

**foglio 27 particella 254 sub. 21**, categoria C/2, classe 5 sup. cat. 29 mq, rendita 14,87.

Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Fernando Baruffi, allegata agli atti.

#### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

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

*“Pratiche edilizie e situazione urbanistica. L'immobile edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975, Licenza edilizia 13/1974*

*rilasciata il 08/02/1974, D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999, D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000, D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000 da Innocenti Fabrizio, D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003, D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007, D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010. Gli immobili risultano conformi sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.”*

#### **LOTTO 4**

#### **In Comune di Ardenno (SO), Via Visconti Venosta 6**

#### **Intera e piena proprietà**

Villetta unifamiliare della superficie commerciale di mq 124,00 sviluppata sui piani terra e primo in buono stato conservativo, composta da cucina, disimpegno servizi e lavanderia a piano terra soggiorno con balcone, camera e bagno a piano primo. L'unità immobiliare presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, riscaldamento autonomo con caldaia a metano, termosifoni in ghisa. I serramenti vetrocamera sono in legno con ante oscuranti, il tetto in legno a vista con manto di copertura in tegole di cemento.

Box a piano terra con annessa corte esclusiva.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati:

**foglio 27 particella 361 sub. 3**, categoria A/3, classe 1, sup. cat.124 mq, rendita 227.24 Euro;

**foglio 27 particella 254 sub. 24**; categoria C/6, classe 5, sup. cat. 29 mq, rendita 51.03 Euro.

Alla data della perizia l'immobile risulta occupato dai debitori e dalla loro famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Fernando Baruffi, allegata agli atti.

#### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

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

*“Pratiche edilizie e situazione urbanistica. L'immobile edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Autorizzazione Edilizia 132/1988 rilasciata il 13/08/1988, Concessione Edilizia 32/1989 rilasciata il 02/05/1989, Concessione Edilizia 81/1990 rilasciata il 11/05/1990, Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975, Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974, D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999, D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555*

*presentata il 03/02/2000, D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000; D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003; D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007; D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010; Pratica edilizia 206/1993 costruzione garage (pratica non reperibile in comune). La porzione distinta a foglio 27 part. 361 sub. 1 presenta soffitto/soppalco non autorizzato ma regolarizzabile sia dal punto di vista edilizio che catastale.”*

## **LOTTO 5**

### **In Comune di Ardenno (SO)**

#### **Intera e piena proprietà**

Appezamenti di terreno non edificabile compresi in zona agricola. Il tutto distinto al locale Catasto Terreni a:

**foglio 7 particella 6**, bosco misto are 81,10 RD 08,38 RA 1,78;

**foglio 7 particella 77**, bosco misto are 36,90 RD 1,91 RA 0,57;

**foglio 20 particella 653**, prato are 3,15 RD 1,22 RA 1,14;

**foglio 20 particella 654**, vigneto are 9,45 RD 4,88 RA 4,88.

#### **Quota di 9/36**

Appezamenti di terreno non edificabile compresi in zona agricola. Il tutto distinto al locale Catasto Terreni a:

**foglio 11 particella 145** prato are 8,55 RD 3,31 RA 3,09.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **12 NOVEMBRE 2024 alle ore 10:00** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://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 **11 NOVEMBRE 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](http://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 **11 NOVEMBRE 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 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 liquidatore 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 **€ 27.000,00 relativamente al lotto n. 1, di € 37.125,00 relativamente al lotto n. 2, di € 84.375,00 relativamente al lotto n. 3, di € 90.000,00 relativamente al lotto n. 4, di € 3.937,50 relativamente al lotto n. 5,** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a (PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE R.G. 3-1/2023) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banco di Desio e della Brianza S.p.a. con IBAN IT43S034401080000000479000 intestato a "R.G. N. 3-1/2023 TRIBUNALE 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 20.250,00; offerta minima lotto 2 = euro 27.843,75; offerta minima lotto 3 = euro 63.281,25; offerta minima lotto 4 = euro 67.500,00 offerta minima lotto 5 = euro 2.953,13);
- 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 euro 500,00 relativamente al lotto n. 1, di euro 500,00 relativamente al lotto n. 2, di euro 1.500,00 relativamente al lotto n. 3, di euro 1.500,00 relativamente al lotto n. 4, di euro 500,00 relativamente al lotto n. 5, 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 liquidatore, 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 liquidatore 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.

L'aggiudicazione, in ogni caso, deve intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla fine del relativo atto di compravendita che dovrà essere stipulato di fronte ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario e a sue

spese e solo previo deposito sul conto corrente della procedura del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dalla provvisoria aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della 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](http://www.astalegale.net);
- 10) si informa che custodi dei beni immobili pignorati sono i debitori;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
- 12) in caso di asta deserta il liquidatore provvederà fissando una nuova vendita a prezzo ribassato;
- 13) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al liquidatore dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0332/289002);

#### **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 liquidatore in Sondrio Via Caimi n. 25.
- che va riservata al Giudice Delegato la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il liquidatore, Dott. Roberto Terzaghi, rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Varese, lì 23 luglio 2024

Il liquidatore  
(Dott. Roberto Terzaghi)