

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)**  
**Con modalità telematica sincrona mista**  
**III esperimento di vendita**

**Valore di stima lotto 2: € 116.900,00 - Valore di stima lotto 3: € 38.500,00 - Valore di stima lotto 4: € 61.200,00**  
**Valore di stima lotto 5: € 35.025,00 - Valore di stima lotto 7: € 86.800,00**

Sondrio, 9 settembre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 55/2021 R.E.I. Dott.ssa Palladini Francesca

PROMOSSA DA

**NOSTOS SPV SRL** (con l'avv. P. Giovannini)

CONTRO

**IL DEBITORE ESECUTATO** (con l'avv. R. Pinos)

**Con l'intervento di**

**LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL, cessionaria di BANCA POPOLARE DI SONDRIO** (con l'avv. A. Donvito)

Il sottoscritto Avv. Matteo Saverio Muzio, Professionista delegato alle operazioni di vendita,

**VISTO**

il provvedimento in data 26/10/2022, con cui il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 *bis* c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati, con i successivi provvedimenti

**RENDE NOTO CHE**

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto 2:**

**in Comune di Sondrio (SO) intera e piena proprietà di:**

**-ufficio** a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76, della superficie commerciale di **44,00** mq, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune a:

**foglio 41 particella 247 sub. 20**, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna n. 77, piano: T, derivante da Frazionamento e Fusione subb 1-2-3

Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 21

L'unità e collegata al sub 21

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1997.

**-Box doppio**, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune a:

**foglio 41 particella 247 sub. 10**, categoria C/6, classe 6, consistenza 51 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Diaz , piano: S1

Coerenze: Area comune sub 15, sub 11, copro scale BCNC sub 14, sube 13

Parte del box, per una superficie di circa 4 mq, è occupata da ex vano serbatoio combustibile

**-appartamento** a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76 composto da due vani più servizio e antiservizio, piccolo atrio e balcone, posto al piano terreno di una palazzina costruita alla fine degli anni '50, parzialmente ristrutturata, con accesso dal corpo scale comune, utilizzato come studio privato e collegato internamente all'Ufficio antistante (sub 20).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 ed è distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune a:

**foglio 41 particella 247 sub. 21**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna, piano: T,

Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 20

L'unità è attualmente collegata al sub 20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958, ristrutturato nel 1997.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

Occupato con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo ai sensi della legge n. 392/1978, registrato il 18/05/2021 a Sondrio ai nn.1764 serie 3t, con decorrenza dal 01/05/2021 al 30/04/2025 (come indicato in contratto) e con previsione di rinnovo automatico per identico periodo.



In ottemperanza al provvedimento del GE del 20.10.2023 si dà avviso che la durata del contratto sopra indicata, in caso di contestazione, potrebbe essere rideterminata in sede propria.

Subb 20 e 21 occupati in parte dal debitore, e in parte (ingresso, due vani e servizio) dal conduttore.

Il sub 10 è occupato dal debitore.

Custode: IVG di Sondrio.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: ” **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

*Comunicazione opere interne (art. 26 L. 28/2/85 n. 47) N. 14352, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE NETRNE, presentata il 17/07/1997 con il n. 14352 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Sondrio Fg. 41 mapp 247 subb 20 e 21.*

*Ex subb 1-2-3*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Nessuna informazione aggiuntiva.*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione collegamento interno tra subb 20 e 21*

*Presenza serbatoio nel sub 10*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

*Costi di regolarizzazione:*

*l Pratica edilizia di sanatoria: €.1.000,00*

*l Opere edili: €.2.000,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione collegamento tra sub 20 e sub 21. Presenza vano serbatoio nel sub 10*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

*Costi di regolarizzazione:*

*l Variazione catastale: €.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

### **Lotto 3:**

#### **in Comune di Sondrio (SO)**

**- box singolo** a SONDRIO Via Colombaro per la quota di **1/1 di diritto di superficie per 99 anni**, di cui 60 restanti, come indicato in perizia 17.04.2023 e giusto quanto indicato in atto di provenienza: proprietà superficaria novantanovenale **a decorrere dal 2 maggio 1983.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 476 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 32 mq,

rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Area di manovra, sub 15, terrapieno, sub 17

Trattasi di Piccolo magazzino (adibito a autorimessa) al primo piano interrato del Condominio La Garberia, in zona centrale.

**- Cantina / piccolo vano** a SONDRIO Via Colombaro **per la quota di 1/1 di piena proprietà** al primo piano interrato del Condominio La Garberia. Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 476 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq,

rendita 3,25 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Area di manovra, sub 16, terrapieno, aerazione.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.



Dalla perizia: "Nel titolo edilizio riguardante le opere per ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi il vano compare come spazio delimitante l'aerazione dell'autorimessa condominiale. Non è stato possibile effettuare l'accesso per mancanza delle chiavi."

Libero.

Custode: IVG di Sondrio.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: " **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione a Costruire N. 15113 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica, presentata il 26/04/1983, rilasciata il 25/01/1984 con il n. Reg. 9/c di protocollo, agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo

Denuncia di inizio attività artt 41 e 42 LR 11.3.2005 N. 33522 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento alla normativa di prevenzione incendi autorimesse interraste, presentata il 10/11/2010 con il n. 33522 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimesse interraste Fg 33 mapp 476.

Certificato di prevenzione incendi SCIA - Attestazione rinnovo periodico Rif Pratica 11813 prot. 6877 del 05/07/2019 riferimento SCIA 25/09/2014 prot. 7820 e 11/04/2017 prot. 3117 Validità fino al 25/09/2024

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 40 in data 06/06/2011; n° 81 in data 28/11/2014; n. 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TUF – Tessuti Urbani del Nucleo centrale di Fondovalle. Il titolo è riferito solamente al Zona 1

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nella visura catastale il diritto reale del sub 16 è erroneamente indicato per la piena proprietà, anziché, come derivante dal titolo, per il diritto di superficie.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a autorimessa L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

l Pratica di variazione catastale: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg 33 mapp 476 sub 16

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ"**

**Lotto 4:**

**in Comune di Sondrio (SO) intera e piena proprietà di:**

**-negozi** a SONDRIO Vicolo Dusdei 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccolo negozio nel centro storico del Comune di Sondrio, costituito da unico locale più antiservizio e servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

3,20. Identificazione catastale:

**foglio 32 particella 863 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 28 mq,

rendita 464,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Dusedi n. 14, piano: T

Coerenze: Vicolo Dusdei, area di pertinenza, altra UIU e mappale 438

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

Libero.

Custode: IVG di Sondrio.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: " **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:** Conessione edilizia N. 17268, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a C.E. n 124/c del 24/10/1990, presentata il 09/10/1992, rilasciata il 12/01/1993 con il n. 4/c di protocollo. Licenza d'uso prot 14515 del 31 agosto 1999

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta.

##### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta.

##### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

##### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

#### **Lotto 5:**

##### **in Comune di Sondrio (SO) intera e piena proprietà di:**

**-ufficio** a SONDRIO Via Romegiali, della superficie commerciale di **125,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locali dismessi e wc, con strutture pericolanti, posti in contrada cantone, tra Via Romegiali e la superiore Via Baiacca

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 26 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via Baiacca, mappale 28, mappale 27, mappale 25, mappale 24;

##### **-cantina.**

Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 27 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegiali, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Mapp. 26 sub 11- corte mappale 27

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

Libero. Custode IVG di Sondrio.

Dalla perizia: *“Si evidenzia che la destinazione ad'uso ufficio è legata ad un cambio di destinazione d'uso richiesto con la pratica edilizia a sanatoria rilsciata in data 29/3/1991 (prot. 7730-562 633/S) Si precisa che la planimetraia catastale dell'UIU Fg 33 mapp 26 sub 11 è stata fornita dal proprietario, non risultando rasterizzata in catasto, e corrisponde ai disegni allegati ai titoli edilizi”*

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione in sanatoria N. 7730-562, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/06/1986, rilasciata il 23/03/1991 con il n. reg 633/S di protocollo*

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

##### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta.

##### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

##### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

#### **Lotto 7**

##### **in Comune di Tirano (SO) intera e piena proprietà di:**

**-ufficio** a TIRANO Viale Italia, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ufficio al secondo piano del Condominio Galleria in Viale Italia, composto da ingresso con piccola area reception, servizi, disimpegno e due vani ad uso direzionale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

**foglio 34 particella 378 sub. 154 (catasto fabbricati)**, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 794,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 155 BCNC sub 164, sub 171

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1999.

Occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2017, in data antecedente il pignoramento con decorrenza 01.07.2017, registrato il 11/07/2017 a Sondrio ai nn. 002144 serie 3t

Contratto ceduto in data 18/01/2021 con assenso del proprietario.

Contratto automaticamente rinnovato sino al 30.06.2029.

Custode IVG di Sondrio.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: "**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: 7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione Edilizia N. 22 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 20/01/1978 con il n. 824 di protocollo, rilasciata il 22/12/1978 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 16/12/1982*

*Concessione Edilizia N. 169, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione numero unità abitative, presentata il 08/10/1997 con il n. 018032 di protocollo, rilasciata il 17/12/1997*

*con il n. 169/1997 di protocollo, agibilità del 29/11/1999 con il n. 66 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Tirano Fg. 34 mappale 378 sub 154 (ex sub 22)*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Nessuna informazione aggiuntiva.*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione disimpegno servizio igienico*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione tavolato, fornitura e posa porta*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

*Costi di regolarizzazione:*

*l Opere Edili: €.1.000,00*

*l pratiche edilizie: €.1.300,00*

*l pratiche catastali: €.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi*

*Questa situazione è riferita solamente a Comune di Tirano Fg 34 mapp 378 sub 154"*

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. Silvana Onetti datata 17.04.2023 allegata agli atti della procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 10.30 del 14 novembre 2024** in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le ore 12.00 del 13 novembre 2024;
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con **gestore ASTALEGALE.NET** tramite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**



L'offerta è irrevocabile ed è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**L'offerta di acquisto in forma cartacea**, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta, l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 55/2021 Tribunale di Sondrio",

**Le offerte telematiche di acquisto** in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta dovrà contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; 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 accreditata la predetta cauzione; le forme e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.



Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta 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.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT08K0569611000000049040X55 INTESTATO A "PROCEDURA REI 55/2021" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in **tempo utile** (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sottoindicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.



## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- 4) Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

### LOTTO DUE

Prezzo base: € 65.760

Offerta minima: € 49.320

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000

### LOTTO TRE

Prezzo base: € 21.660

Offerta minima: € 16.245

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000

### LOTTO QUATTRO

Prezzo base: € 34.425

Offerta minima: € 25.820

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000

### LOTTO CINQUE

Prezzo base: € 19.705

Offerta minima: € 14.780

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000

### LOTTO SETTE

Prezzo base: € 48.825

Offerta minima: € 36.620

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000

- 5) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di ciascun lotto (vedasi il prospetto di cui al sovraesteso punto 4).
- 6) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *"Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita..."*; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .
- 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà dell'importo indicato per ciascun lotto (come da prospetto di cui al sovraesteso punto 4).
- 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it);
- 9) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 10) Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter);
- 11) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
- 12) come indicato nella ordinanza di vendita 26.10.2022, ai sensi dell'art. 41 co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario - qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare, detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, al creditore fondiario, **entro il termine di 60**



**giorni dall'aggiudicazione**, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese, e nel termine di **90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, sul conto corrente della procedura (IBAN IT08K0569611000000049040X55) indicando la relativa causale.

- 13) L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
  - 14) Si informa altresì che la custodia del compendio pignorato è in capo all'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. Naritelli Gianluigi (tel. 0342359703; e-mail: info@ivgsondrio.it);
  - 15) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
  - 16) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
  - 17) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);
- 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato  
Avv. Matteo Saverio Muzio

