

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 61/2022 R.G.E. promossa da POP NPLs 2020 S.r.l. con l'avv.to Teo Lucini

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Simone Rossatti, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 03 aprile 2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Carlo Camnasio, ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Sergio Cabassi, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*

DA' AVVISO

che il giorno **13 FEBBRAIO 2025 alle ore 10.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima Euro 58.000,00

Prezzo base Euro 43.500,00

In Comune di Teglio, Via Saleggio n. 2, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 120 mq. e di box singolo della superficie commerciale di 21,00 mq.

L'intero edificio sviluppa cinque piani. Immobile costruito nel 1960.

A appartamento della superficie commerciale di 120,00 mq.

Appartamento a piano primo in mediocre stato di conservazione, costituito da cucina-soggiorno, ripostiglio, tre camere e servizio. L'impianto di riscaldamento centralizzato è completamente fuori uso ed inutilizzabile.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 295 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq., rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio, piano: primo.

Coerenze: subalterno 10, muri perimetrali.

B box singolo della superficie commerciale di 21,00 mq.

Vano unico a piano terra ad uso autorimessa in cattivo stato manutentivo, impianti obsoleti non a norma.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq., rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra.

Coerenze: subalterno 10, subalterno 11 e muri perimetrali.

Oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto che al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da *** in forza di diritto di abitazione.**

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE

Nuovo fabbricato abitazione N. licenza edilizia 72/1962 intestata a omissis per lavori di nuova costruzione fabbricato, rilasciata il 11/06/1962 con il n. 72 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. autorizzazione edilizia 410/1993 intestata a omissis per lavori di rimozione e rifacimento scala interna, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 10960 di protocollo.

Denuncia Inizio Attività n. D.I.A. 20.02.1997 intestata a omissis per lavori di costruzione muretto recinzione, presentata il 20/02/1997 con l n. prot. 2188 di protocollo.

Sanatoria opere abusive n. conc. edilizia sanatoria 712/2001 intestata a omissis”.

LOTTO 2

Valore di stima Euro 79.800,00

Prezzo base Euro 44.887,50

In Comune di Teglio, Via Saleggio 2, intera e piena proprietà di ripostiglio e locale di sgombero della superficie commerciale di 132,00 mq. e di cantina della superficie commerciale di 12,00 mq.

Immobili posti a piano terra.

L'intero edificio sviluppa cinque piani. Immobile costruito nel 1960.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 295 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 132 mq., rendita 87,59 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra, derivante da mappale sub. 7.

Coerenze: subalterno 6, subalterno 10, subalterno 1e muri perimetrali.

Fg. 47 particella 295 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq., rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra.

Coerenze: subalterno 10 e subalterno 11.

Oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE

Nuovo fabbricato abitazione N. licenza edilizia 72/1962 intestata a omissis per lavori di nuova costruzione fabbricato, rilasciata il 11/06/1962 con il n. 72 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. autorizzazione edilizia 410/1993 intestata a omissis per lavori di rimozione e rifacimento scala interna, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 10960 di protocollo.

Denuncia Inizio Attività n. D.I.A. 20.02.1997 intestata a omissis per lavori di costruzione muretto recinzione, presentata il 20/02/1997 con l n. prot. 2188 di protocollo”.

LOTTO 3

Valore di stima Euro 149.500,00

Prezzo base Euro 84.093,75

In Comune di Teglio, Via Saleggio, intera e piena proprietà di magazzino della superficie commerciale di 139,00 mq. e di terreni.

A magazzino della superficie commerciale di 139,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 139 mq., rendita 52,43 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio, piano: terra.

Coerenze: subalterno 11, subalterno 6 e subalterno 10.

L'intero edificio sviluppa due piani.

Oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..

B terreno residenziale della superficie commerciale di 340,00 mq.

Area urbana pertinenziale al fabbricato uso magazzino.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 269 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 340,00 mq., indirizzo catastale: area urbana.

Coerenze: subalterno 11, subalterno 1 e subalterno 10.

C terreno residenziale della superficie commerciale di 235,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 47 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 235, reddito dominicale 0,85 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio.

Coerenze: strada, 269 e strada.

D terreno agricolo della superficie commerciale di 350,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 26 particella 442 (catasto terreni), qualità/classe castagneto, superficie 350, reddito agrario 0,07 Euro, reddito dominicale 0,23 Euro.

Coerenze: mappale 518, valle, mappale 443.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. concessione 56/1985 intestata a omissis per lavori di costruzione edificio uso abitazione e magazzino, rilasciata il 05/07/1985 con il n. prot. 3982 di protocollo.

Autorizzazione edilizia n. autorizzazione 223/1991 intestata a omissis per lavori di posa serbatoio interrato GPL, rilasciata il 25/07/1991 con il n. prot. 6430 di protocollo.

Concessione edilizia n. concessione edilizia 294/1998 per lavori di pratica recupero sottotetto rilasciata il 30/09/1998 con il n. prot. 12295 di protocollo.

D.I.A. n. D.I.A. 01.10.2007 intestata a omissis per lavori di rifacimento manto di copertura e tinteggiatura facciate, presentata il 01/10/2007 con il n. 12863 prot. di protocollo.

N. S.C.I.A. 3850/2019 intestata a omissis per lavori di opere manutenzione straordinaria, presentata il 04/04/2019 con il n. prot. 3850 di protocollo”.

LOTTO 4

Valore di stima Euro 7.000,00

Prezzo base Euro 3.937,50

In Comune di Teglio, località Gema, quota di 1/2 di proprietà di ripostiglio della superficie commerciale di 45,00 mq. e di terreno agricolo della superficie commerciale di 90,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 19 particella 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 45 mq., rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: località Gema, piano: terra e primo.

Fg. 19 particella 25 (catasto terreni), superficie 90, reddito agrario 0,19 Euro, reddito dominicale 9,00 Euro, indirizzo catastale: località Gema.

Coerenze: mappale 198, 26, 27.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. conc. edilizia 45/1982 per lavori di sistemazione fabbricato, rilasciata il 22/02/2023 con il n. prot. 2282 di protocollo”.

*** **

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

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 2) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, entro il termine delle ore 12.00 del giorno 12 febbraio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima lotto 1: Euro 32.625,00; lotto 2: Euro 33.665,63; lotto 3: Euro 63.070,31; lotto 4: Euro 2.953,13);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte;
- 5) l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità *infra* descritte;
- 6) in mancanza di offerte si rimetteranno gli atti al signor Giudice dell'Esecuzione;
- 7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (proc. esec. immobiliare n. 61 2022 Trib. Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT17P0569611000000049151X69); qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario **dovrà provvedere 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, con le modalità sopra descritte;
- 9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
- 10) si informa che custode dei beni pignorati è il debitore esecutato;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, ovvero tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

12) ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

13) per maggiori informazioni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tel. 0342.330367.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (tel. 0342.330367), fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;

- 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 sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

L'offerta, con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Essa deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. immobiliare n. 61 2022 Trib. Sondrio), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta;
- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine indicato al punto 2) mediante il portale pvp.giustizia.it. L'interessato dovrà procedere come descritto nel "manuale utente". L'accesso al portale potrà avvenire anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'utente, dopo aver prestato il consenso al trattamento dei dati personali, prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica). In particolare, l'utente deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata e dovrà allegare la documentazione elencata nel precedente paragrafo (presentazione dell'offerta in formato cartaceo).

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare il pagamento del bollo digitale.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT17P056961100000049151X69 con causale "versamento cauzione lotto ____".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile 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 bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

DISCIPLINA COMUNE

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.

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno ed ora fissati per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide telematiche e/o analogiche il delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide nonché i presentatori di offerta analogica ritenuta valida, presenti personalmente avanti al delegato.

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 1.000,00 per ciascun lotto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.

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 valida.

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base per ciascun lotto, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Sondrio, 29 ottobre 2024

Il professionista delegato
avv. Simone Rossatti