

TRIBUNALE DI SONDRIO

Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)
Con modalità telematica SINCRONA MISTA
VII esperimento di vendita
Valore di stima lotto 1: € 3.108.281,75

Sondrio, 26 febbraio 2025

Nell'esecuzione immobiliare n. 34/2022 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

PROMOSSA DA

LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL, e per essa la procuratrice speciale Prelios Credit Solutions spa, cessionaria di Banca Popolare di Sondrio (con l'avv. L. Patroni Griffi)

CONTRO

LA DEBITRICE ESECUTATA

CON INTERVENTO DI

LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL, e per essa la procuratrice speciale Prelios Credit Solutions spa, cessionaria di Banca Popolare di Sondrio (con l'avv. L. Patroni Griffi)

E DI

AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE

Il sottoscritto avv. Daniele Schena, con studio in Sondrio (SO),

VISTO

il provvedimento in data 17 gennaio 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione l'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, visto altresì il provvedimento 19.02.2025 per la prosecuzione delle operazioni di vendita

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1

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

compendio immobiliare in via Stefano Bongioni 13, distinto, come indicato in perizia, in ala sud – casa albergo per anziani della superficie commerciale di 1.956,75 mq e ala nord - residenza socio assistenziale R.S.A. della superficie commerciale di 1.429,22 mq (entrambi mapp 829), piccolo fabbricato in pessime condizioni (mapp 584) e area urbana della superficie commerciale di 5.572,00 mq destinata a giardini, camminamenti e parcheggi (mapp 893), e così identificato al locale catasto fabbricati:

-Fg 23, particella 584, GRAFFATO A Fg. 23 particella 829 (catasto fabbricati), categoria B/1, classe 6, Consistenza mc 12.800, Superficie catastale 3102 mq, rendita 9.916,03 Euro, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni, piano: S1-T-1-2-3

Coerenze: Circondato dalla part. 893

- foglio 23 particella 893 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5572 mq, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: part. 332; est: strada; sud: strada, part. 949, 950, 448, 940, 445, 444, 764, 443, 442, 809, 555; ovest: ovest: 441, 439, 402, strada

Dalla perizia del geom. Giacomo Tartero del 08.11.2022: *“L'immobile è libero dagli ospiti. L'ala sud per lavori non ultimati. L'ala nord per chisura. La parte est del piano primo ala nord è occupata dal debitore.”*

Dalla perizia: *La mappa relativa all'impianto del nuovo catasto urbano redatta nei primi anni '40 rappresenta già l'esistenza del Ricovero confermando che la costruzione dello stesso è da ritenersi anti '67.”*

Dalla perizia: *“La proprietà della particella 893 F/1 di mq 5.572 comprende anche la strada Via Stefano Bongioni. Per l'utilizzo ad uso pubblico di detta strada, il Comune di Villa di Tirano aveva stipulato una convenzione in data 14/06/1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Tirano (SO) il 27/06/1994 al n. 325 serie 3. La convenzione è stata stipulata per un periodo di anni trenta (art. 2),*



pertanto la scadenza della convenzione è il 27/06 2024, corrispondente a anni 30 dalla registrazione - [All. T10].”

Dalla perizia: **“VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE...Decreto dei Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, trascritto il 09/02/2010 a SONDRIO ai nn. 1186/1514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.**

La formalità è riferita solamente a porzione dell'immobile individuato con la particella 829 del fg. 23...”.

Il vincolo per dichiarazione di interesse storico artistico di cui al decreto sopra menzionato è altresì segnalato nell'atto di provenienza a rogito notaio Maria Beatrice Milvio del 20.02.2010, trascritto l'11 marzo 2010 a Sondrio ai nn. 2907/2216, che indica altresì il vincolo di destinazione 12.8.1977 trascritto il 5.09.1977 ai numeri 6583/5662 (dalla predetta nota di trascrizione del 1977: *“In forza dell'atto di vincolo di destinazione in data 12 agosto 1977 n. 58609 rep. dr. Battista SchiantarelliLa casa di riposo “....” si è impegnata formalmente perché, per un periodo di anni venti, le parti degli stabili che sorgono sul terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Tirano coi mappali di F. 23 n. 334...e 761...non mutino la destinazione a Casa di Riposo ed assistenza per anziani. Ha dichiarato inoltre che per lo stesso periodo di tempo, verrà realizzato l'obbiettivo previsto dalla Legge Regionale 3 aprile 1974 n. 16 di intervento per l'assistenza alle persone anziane della comunità”*).

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Villa di Tirano prot. N. 7060 del 02/09/2022 allegato alla perizia: *“...la destinazione urbanistica dell'immobile sito in questo Comune, ed individuato con i mapp. N. 584-829-893 del foglio n° 23 è la seguente: **Aree per spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive....”**.*

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Giacomo Tartero del 08.11.2022: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato accessorio Fg. 23 part. 584 è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II – titolo I del D.lgs 42/2004.

Il fabbricato FG. 23 part. 829 è dichiarato di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs 42/2004 solo nella parte evidenziata con contorno nero nella planimetria allegata al decreto (Allegato T.09)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Licenza Edilizia N. 629, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione vecchio fabbricato esistente, presentata il 06/02/1974 con il n. 669 di protocollo, rilasciata il 16/02/1974, agibilità del 27/10/1975.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

*Concessione edilizia N. 207, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 28/02/1977 con il n. 775 di protocollo, rilasciata il 27/05/1977.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 761.

Fabbricato limitrofo al 334

*Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. 3958, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto del fabbricato ad uso ripostiglio senza apportare nessuna variazione volumetrica, presentata il 13/09/1983 con il n. 3958 di protocollo, rilasciata il 19/09/1983.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 760.

Fabbricato accessorio limitrofo al 761

*Autorizzazione N. 592, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere relative ad impianti tecnologici, presentata il 22/04/1985 con il n. 1998 di protocollo, rilasciata il 24/04/1985 con il n. 1998 di protocollo.*

Nell'Autorizzazione non sono indicati mappali

*Concessione Edilizia N. 1282, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione e ampliamento del fabbricato destinato a soggiorno per anziani, presentata il 16/07/1990 con il n. 4053 di protocollo, rilasciata il 24/09/1990.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

*Concessione Edilizia N. 1784, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riduzione in*



senso longitudinale del fabbricato in ampliamento di un nuova centrale termica e locale per rifiuti sanitari speciali e piccole modifiche interne, variante in corso d'opera della C.E. n. 1282/90, presentata il 20/07/1993 con il n. 5330 di protocollo, rilasciata il 19/10/1993, agibilità del 05/09/1994.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

*Concessione Edilizia N. 1879, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di un sottotetto in vani per riabilitazione, presentata il 21/02/1994 con il n. 1257 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994, agibilità del 28/02/1995.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

*Concessione Edilizia N. 1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione via di fuga e cambi di destinazione d'uso da effettuarsi sul corpo di fabbrica denominato ala nord, presentata il 20/09/1994 con il n. 6188 di protocollo, rilasciata il 07/11/1994.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829.

Ala sud (porzione ex 334)

*Concessione Edilizia N. 455, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a spogliatoi a sala consiglio e uffici amministrativi al piano terra "ala nord", presentata il 17/04/1998 con il n. 2847 di protocollo, rilasciata il 07/07/1998.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 893.

Ala nord (porzione ex 334)

*Comunicazione di manutenzione straordinaria N. 8199, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione delle pavimentazioni interne; rimozione dei sanitari; rimozione dei rivestimenti delle pareti; demolizione tavolati interni; Sostituzione di porte interne; sostituzione serramenti esterni., presentata il 07/07/2011 con il n. 4623 di protocollo, rilasciata il 07/07/2011.*

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 part. 829

*DIA (Denuncia di inizio attività) N. 8214, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di riconversione da ex casa di riposo a casa albergo - casa soggiorno per anziani, presentata il 24/08/2011 con il n. 5539 di protocollo, rilasciata il 24/08/2011.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

*D.I.A. (Denuncia di inizio attività) N. 8259, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di riconversione da ex casa di riposo a casa albergo - casa soggiorno per anziani - Variante alla DIA prot. 5539 del 24/08/2011, presentata il 21/02/2012 con il n. 1187 di protocollo, rilasciata il 21/02/2012.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

*Permesso di costruire N. 8483, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuova R.S.A. attraverso la ristrutturazione con aumento volumetrico della ex Casa di Riposo ..., presentata il 26/10/2022 con il n. 6624 di protocollo, rilasciata il 28/10/2013.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

*..... delegato da -s.r.l. N. 8273, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Messa in opera di cappotto esterno e sostituzione lattoneria, presentata il 20/03/2012 con il n. 1815 di protocollo, rilasciata il 12/12/2013.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

*Comunicazione di manutenzione straordinaria N. 8497, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale variante in corso d'opera al P.d.C. n. 8273 inerente il piano primo e secondo parte est, con cambio di destinazione d'uso da camere R.S.A. a casa albergo per anziani autosufficienti, presentata il 20/12/2013 con il n. 7599 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

*Domanda rilascio del certificato di agibilità N. 8497, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/02/2014 con il n. 1016 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.*

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829.

- Pratica con lo stesso numero della Comunicazione di manutenzione straordinaria prot. 7699 del 20-12-2013. - A questa pratica è allegata una comunicazione di fine lavori relativa alla pratica presentata il 28/10/2013 (n. 8483)

*Comunicazione di manutenzione straordinaria N. 8563, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale variante in corso d'opera al P.d.C. n. 8273 inerente il piano primo e secondo parte ovest, con cambio di destinazione d'uso da camere R.S.A. a casa albergo per anziani autosufficienti,*



presentata il 06/06/2014 con il n. 3754 di protocollo, rilasciata il 06/06/2014.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

l Rifacimento di tutte le planimetrie catastali e presentazione docfa: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Aggiornamento planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

Costi di regolarizzazione:

l Presentare dichiarazione di attestazione dello stato legittimo dell'immobile. : €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Le difformità nell'ala nord zona ovest, non vincolata dalla L. 42/2004 art. 10 comma 1, riguardano variazioni dimensionali esterne e di conseguenza interne, rientranti entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (pratica n. 1282/1990) rientranti nell'art.34bis comma 1 e 2 del dpr 380/2001. Le difformità nell'ala sud, non vincolata dalla L. 42/2004 art. 10 comma 1, riguarda irrilevanti variazione perimetrali e piccole variazioni interne rientranti nell'art. 34bis comma 1 e 2 del dpr 380/2001. Le piccole difformità non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Ai sensi dele comma 3 dell'art. 34bis del dpr 380/2001, in occasione di nuova istanza edilizia, dovrà essere presentata dichiarazione di attestazione dello stato legittimo dell'immobile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”

Tutto come meglio precisato nella perizia del geom. Giacomo Tartero (e suoi allegati) agli atti della procedura, alla quale si *rinvia per ulteriori informazioni, anche con riferimento ai richiami alle citate disposizioni vincolative per la tutela dei beni culturali, cui è sottoposto parzialmente il compendio pignorato, di cui al d. legsl. 22/1/2004 n. 42 e successive modifiche (Codice dei beni culturali) in forza di decreto del Ministero per i beni e le Attività Culturali in data 18/12/2009, trascritto a Sondrio in data 09/02/2010 ai nn. 1186 r. part. /1514 r. gen., alla cui normativa ci si riporta.*

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 10.00 del 13 maggio 2025** 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, ex art. 571 c.p.c., entro le **ore 12.00 del 12 maggio 2025;**

3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista** con gestore **ASTALEGALE.NET**, la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica;**

4) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ed è 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.

a-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 ed 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 visura della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata (o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornato), da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria. 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 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. 34/2022 Tribunale di Sondrio",

b-Le offerte telematiche di acquisto in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono 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 ed 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 visura della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata (o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornato), da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria. 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 utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <http://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 Credit Agricole, intestato "Proc. Esec. Immobiliare N. 34/2022 Trib. Di Sondrio", le cui coordinate sono: **IBAN: IT24N0623011010000016692703** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB. SONDRIO RGE 34/2022; seguito dall'indicazione del NUMERO DEL LOTTO 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.

5) 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 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 sono state ritenute valide nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà 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.

6) ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

LOTTO 1



PREZZO BASE: € 553.207,38
OFFERTA MINIMA: € 414.905,54
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

8) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto unico (vedasi il sovraesteso punto 7).

9) 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.

10) In presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, i **rilanci minimi** saranno quelli indicati al sopra esteso punto 7 ogni tre minuti.

11) Il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.tribunale.sondrio.giustizia.it e www.publicomonline.it.

12) 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..

13) 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 punti 8 bis e 8 ter).

14) 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.

15) come indicato nella ordinanza di vendita 17.01.2023 essendo presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, 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 IT24N0623011010000016692703) indicando la relativa causale.

16) 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.

17) Si informa altresì che custode dei beni immobili pignorati è la parte debitrice eseguita.

18) 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., provvederà a fissare una ottava vendita senza incanto, con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato fino al limite di un quarto e così per l'ulteriore nona vendita senza incanto,, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte.

19) Le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato.

20) Per maggiori informazioni rivolgersi al numero 0342 218735 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. Daniele Schena

