

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 126/2019 R.G. promossa da B.B.G. di Gatti Claudio e C. S.a.s. con l'avv. Chiara Tempra

SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

(alle condizioni del terzo tentativo)

Il sottoscritto dr. Pietro Berti, delegato alla vendita

PREMESSO

- che con provvedimento in data 20 ottobre 2021 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Rattazzo, 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. Giacomo Tartero, 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 **20 GENNAIO 2025 alle ore 17.30** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima Euro 55.224,00

Prezzo base Euro 31.063,50

In Comune di Ardenno (prov. di Sondrio), Via Giuseppe Garibaldi n. 64

Intera e piena proprietà di due appartamenti entrambi aventi superficie commerciale di 40,00 mq.

A) Appartamento a Ardenno, Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di 40,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 34 particella 610 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale Via Giuseppe Garibaldi, piano terra, derivante da soppressione sub. 1-2-3-4-5.

Coerenze: nord mappale 610, est sub. 10, sud Via Garibaldi, ovest sub. 8.

B) Appartamento a Ardenno, Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di 40,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 34 particella 610 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale Via Giuseppe Garibaldi, piano terra, derivante da soppressione sub. 1-2-3-4-5.

Coerenze: nord mappale 610, est sub. 11, sud Via Giuseppe Garibaldi, ovest sub. 9.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulla parti comuni 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 a firma geom. Giacomo Tartero, di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie e situazione urbanistica.

“PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 113/2002, intestata a omissis, per lavori di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 26/06/2002 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 17/10/2002.

Descrizione relativa alla part. 610 (sub. 1-2-3-4-5). In corrispondenza degli attuali sub. 9 e sub. 10 si sono realizzati due monocali indipendenti composti da cucina-soggiorno a sud, ripostiglio in zona centrale, bagno a nord.

D.I.A. n. 54/2004, intestata a omissis, per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Variazione monocali, fra cui i sub. 9 e 10 della part. 610 fg. 34, nella zona nord con spostamento ripostiglio sul lato nord e bagno centrale.

Voltura concessione edilizia 113/2002 e variante in corso d'opera D.I.A. 54/2004 per cambio di proprietà ***** n. 02/08/2005, rilasciata il 02/08/2005.

D.I.A. n. 133/2006, intestata a omissis, per lavori di completamento opere di lieve entità già autorizzate con c.e. n. 113/2002 e DIA n. 54/2004, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Le opere consistono in: posa serramenti, finitura impianti idraulici ed elettrici, finitura posa pavimenti, tinteggiature.

D.I.A. n. 61/2008 intestata a omissis per lavori di completamento opere di lieve entità già autorizzate con c.e. n. 113/2002, D.I.A. n. 54/2004, D.I.A. 133/2008, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Descrizione relativa alla part. 610 sub. 9 e 10 del fg. 34. Chiusura finestre lato nord piano terra, autorizzate e mai eseguite.

Voltura D.I.A. 133/2006 e D.I.A. 61/2008 per cambio di proprietà da ***** n. 04/11/2008, rilasciata il 04/11/2008 con il n. 5679 di protocollo.

D.I.A. (variante) n. 166/2009 intestata a omissis per lavori di variante a D.I.A. opere di lieve entità, già autorizzate con c.e. n. 113/2002, D.I.A. n. 54/2004, D.I.A. n. 133/2006, presentata il 17/12/2009 con il n. 6749 di protocollo.

I lavori consistono nella formazione di porte nei muri divisorii tra i monocali al fine di unirli fra loro, fra cui i sub. 9 e 10 della part. 610 fg. 34.

Agibilità n. 5910 rilasciata il 19/08/2013”.

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità catastali regolarizzabili, evidenziando altresì che dalla ricerca effettuata sul sito del CENED del 18/09/2021 non è stato trovato nessun certificato energetico riferito agli immobili in Ardenno Fg. 34 part. 610 sub. 9 e 10.

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 17 gennaio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 23.297,63);

4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al 50% 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 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, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 126/2019 Tribunale di Sondrio), tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso Crédit Agricole spa, sede di Sondrio, IBAN IT58A0623011010000015897404; 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 bonifico sulle coordinate sopra indicate;

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 gli immobili pignorati non sono occupati e che custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio;

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, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 al n. tel. 0342.330367; per sopralluoghi rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie tramite il Portale Vendite Pubbliche (tel. 0342.359703).

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 (per informazioni telefoniche contattare il n. 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

La domanda di partecipazione, 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.

La domanda deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto **e deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al 50% del prezzo proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 126/2019 Tribunale di Sondrio).

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

- domanda di partecipazione con marca da bollo di Euro 16,00;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta 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;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso.

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 inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure 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 nella misura del 50% del prezzo offerto** mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole spa, sede di Sondrio, IBAN IT58A0623011010000015897404 con causale "versamento cauzione".

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 indicati 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. 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, 10 settembre 2024

Il professionista delegato
Dr. Pietro Berti