

**TRIBUNALE DI SONDRIO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Esecuzione immobiliare n. 48/2022

promossa da Condominio Residenza San Paolo -
contro il debitore esecutato

* * *

III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di stima lotto 1 € 73.000

* * *

La sottoscritta Avv. Micaela Stefanetti, con studio in Morbegno (SO), Via Nani n.7,

VISTO

il provvedimento in data 15 maggio 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 e 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati:

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO 1

A-appartamento a LANZADA Via Bellavista 224, frazione Moizi, della superficie commerciale di 81,46 mq per la quota di:

-1/1 di nuda proprietà (* DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO *****

-1/1 di nuda proprietà (* DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di circa 2.40-2.02. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1995.

Il tutto distinto a catasto fabbricati a:

-foglio 24 particella 326-325 sub. 4-6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 87 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Bellavista, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

-Coerenze: da nord in senso orario: muro perimetrale, mapp.325, muro perimetrale, mapp.327 Immobile censito al C.F. al Foglio 34 mapp. 326 sub.4 graffato al mapp.325 sub.6.

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Stefano Innocenti:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'esecutato è nudo proprietario per la quota dell'intero. L'unità immobiliare è utilizzata quale casa vacanze dai due usufruttuari i quali hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, gli stessi sono nati nel 1946.

PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato ante 01/09/1967, si precisa che dalle verifiche effettuate non risultano presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanzada, interessanti l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Vedi allegato 3 - Risposta Ufficio Tecnico Comune di Lanzada

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna informazione aggiuntiva. **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato Ambiti Residenziali Prevalenti. Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comparto 6 - Moizi - Zone: R1 Restauro - R2 Risanamento conservativo.

Vedi Allegato 3 8. **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:** Nella planimetria catastale vi sono dei refusi: - un errata indicazione dell'altezza massima interna del bagno nella misura di 2,30 mt., in quanto lo stato di fatto è circa 2,02 mt, l'altezza è stata ridotta al fine di consentire il passaggio delle tubazioni del bagno (vedi anche secondo gradino di accesso di circa 18 cm.). - il piccolo bagno con finestra esposta a sud, è di fatto il locale caldaia. Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

- lo stato di fatto rilevato del disimpegno al piano 2° e differente in quanto avente una superficie minore, non identificata botola accesso al sottotetto, perimetro esterno lati sud/nord errati in quanto non coerenti/coincidenti con il piano 1°. La conformità urbanistica necessita della realizzazione delle seguenti opere edili: - aereazione bagno mediante il prolungamento verso l'esterno della tubazione esistente; - areazione fuochi gas mediante formazione di foro verso l'esterno; - esalazione cappa cucina; - abbassamento pavimento bagno mediante rimozione pavimento al 2° gradino.

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: ALTA Sono state rilevate le seguenti difformità: Non realizzata: l'aereazione del bagno cieco, l'aereazione della cappa della cucina e dei fuochi a gas. Altezza bagno inferiore ai minimi Le difformità sono regolarizzabili mediante: La conformità urbanistica necessita della realizzazione delle seguenti opere edili: - aereazione bagno mediante il prolungamento verso l'esterno della tubazione esistente; - areazione fuochi gas mediante formazione di foro verso l'esterno; - esalazione cappa cucina; - abbassamento pavimento bagno mediante rimozione pavimento al 2° gradino.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 Sono stati considerati nella valutazione di stima al mq. dell'unità immobiliare Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 Questa situazione è riferita solamente a piano 1°. Essendo le difformità sanabili mediante la realizzazione di opere edili, i costi verranno considerati nella valutazione di stima espressi in €/mq. 8.2.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante redazione di pratica catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 Spese tecniche: oneri tecnico per redazione pratica catastale: €.700,00 1 Oneri catastali: €.50,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni Questa situazione è riferita solamente a piani secondo/terzo

Il tutto come meglio descritto nella perizia allegata agli atti della procedura.

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

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato in: € 73.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **5 febbraio 2025 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) 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: € 41.062,50

OFFERTA MINIMA: € 30.796,88

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

- 3) L'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

-Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

L'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, 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 “Proc. Esec. n. 48/2022 Tribunale di Sondrio” e deve essere **depositata entro le ore 12:00 del giorno 4 febbraio 2025** presso lo studio dell’avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO).

L’offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all’eventuale gara sull’offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell’offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile).

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione;

- Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente).

- In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell’offerente e di chi sottoscrive l’offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l’offerta e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell’Unione Europea, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l’offerta è proposta, nonché l’indicazione del prezzo offerto, l’entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta. All’offerta dovranno essere allegati copia della carta d’identità e del codice fiscale dell’offerente o del legale rappresentante della società.

- Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 4 febbraio 2025.**

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Per ricevere assistenza l'offerente dovrà 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
- In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. L'offerta dovrà contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo, ovvero copia della marca da € 16,00 che dovrà essere trasmessa in originale al sottoscritto professionista delegato, nonché copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e allegati relativi documenti. Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

- 4) L'offerta deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 48/2022) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio -sede di Morbegno (SO) con IBAN

(IT24 L 05696 52230 000006950X49) con causale: “Versamento cauzione Lotto n.1 EI 48/2022”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, l’operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell’offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell’offerta; La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell’offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell’offerta.

- 5) L’offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, (offerta minima euro 30.796,88 per il Lotto 1)
- 6) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell’art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall’offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 1.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l’offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando presso lo studio dell’avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO), mentre coloro che presenteranno l’offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l’accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara. 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.
- 7) Presentata l’offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, l’aggiudicazione avverrà a favore dell’offerta migliore, tenuto conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l’offerta per primo.
- 8) L’aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di 90 giorni dall’aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul

conto corrente della procedura sopra indicato ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 48/22), da depositarsi presso il domicilio del professionista delegato; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso.

- 9) Il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net.
- 10) Si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 0342/613307.
- 11) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, 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) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.”
- 14) In caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;
- 15) 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.

16) Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/613307);

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio del dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO);

- 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 l'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, li 20.11.2024

Il professionista delegato
avv. Micaela Stefanetti