

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 103/2022 R.G.E. promossa da Banca Popolare di Sondrio S.p.a. con l'avv. Chiara Giugni**

**QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto avvocato Luca Berti, delegato alla vendita

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 15 novembre 2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa F. Palladini, 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. Mauro Baggini, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi e 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 **6 MARZO 2025 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Valore di stima Euro 119.359,00**

**Prezzo base: Euro 57.375,00**

**In Comune di Grosio, Via Martiri della Libertà (catastalmente Via G. Pini) 132, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 155,00 mq.**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo sottotetto di un fabbricato pluripiano. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

L'unità immobiliare risulta catastalmente composta da corridoio, soggiorno e sala pranzo, cucina, ripostiglio, tre camere e bagno. Altezza interna di min. 1.30/1.25 m – max 2.50 m.

Identificazione catastale:

**Fg. 63 particella 522 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Pini Snc, piano 2.

Coerenze in senso orario da nord: affaccio, affaccio, affaccio e scala comune, affaccio.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'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. Mauro Baggini di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie.

**“PRATICHE EDILIZIE:**

*Nulla osta per opere edilizie n. 21/73 per lavori di costruzione laboratorio artigianale ed abitazione, presentata il 20/04/1973, rilasciata il 04/05/1973 con il n. 1802 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato: laboratorio artigianale e abitazione.*

*Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 n. 261, per lavori di regolarizzazione opere in difformità al nulla osta, presentata il 31/03/1987 con il n. 01688 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato”.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto che “sono state riscontrate delle piccole differenze sulla posizione dei tavolati. Le difformità allo stato di fatto dei dati catastali e

delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale dell'immobile oggetto della perizia non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (prot. 36607) del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio. Conseguentemente, non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del DL 78/2010, convertito nella legge 122/2010".

Inoltre lo stimatore ha dato atto che "a favore della porzione immobiliare ed a carico dei mappali f. 63 nn. 32 e 33 è stata costituita con atto del dott. Battista Schiantarelli notaio in Tirano in data 14 aprile 1973, repertorio n. 48057/19630, registrato a Tirano il 4 maggio 1973 al n. 715 vol. 189, trascritto a Sondrio il 14 maggio 1973 al n. 4376, una servitù di passaggio e di posa di condutture lungo una porzione dei fondi stessi adiacente il confine con l'immobile di cui al f. 63 n. 57, avente una larghezza di metri lineari 3 (tre) per il passaggio pedonale e carraio nonché per la posa di cavi e tubi di ogni genere (cfr. nota di trascrizione compravendita 22/07/2017 numero di repertorio 2809/1490)".

Al momento dell'accesso dello stimatore l'immobile era occupato dal debitore.

\*\*\*

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 5 marzo 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 43.031,25);
- 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, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 103/2022 Tribunale di Sondrio), tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN IT94X0569611000000049181X02; 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](http://www.astalegale.net), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));

10) si informa che il custode degli immobili pignorati è il debitore;

11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura che verrà quantificato su richiesta anche prima della presentazione di offerta chiedendo informazioni al numero 0342/330367;

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;

### **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, 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 dichiarazione di 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 47.

L'offerta 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 decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 103/2022 Tribunale di Sondrio).

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

- dichiarazione di offerta sottoscritta con marca da bollo di Euro 16,00;

- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;

- 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 e comunque documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo.

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ 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](http://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](mailto: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 mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio s.p.a., IBAN IT94X0569611000000049181X02 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 fissato 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. 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, 26 novembre 2024

Il professionista delegato  
avv. Luca Berti