

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 9/2023 R.G.E.**

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Orietta Moretti, professionista delegato alla vendita

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 11 giugno 2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Palladini, ha delegato la sottoscritta 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 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 **11 marzo 2025 alle ore 9:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Valore di stima: Euro 206.381,00**

**Prezzo base: Euro 147.000,00**

**In Comune di Teglio, Via Nazionale n. 30, frazione Tresenda, intera e piena proprietà di:**

**A. appartamento della superficie commerciale di 201,70 mq.** posto a piano primo con solaio a piano terzo sottotetto.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 17 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano 1-3.

Coerenze: muri perimetrali, vano scala comune.

**B. camera con servizio della superficie commerciale di 32,24 mq.** posta a piano primo.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 18 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: primo.

Coerenze: sub. 17 vano scala e sub. 16.

**C. appartamento della superficie commerciale di 225,28 mq.** posto a piano terra e composto da cucina, soggiorno, quattro camere, ripostiglio e bagno.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 25 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: terra.

Coerenze: muri perimetrali, mapp. 185.

**D. camera con servizio della superficie commerciale di 29,76 mq.** posta al piano primo.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 26 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: primo.

Coerenze: mapp. 185 e sub. 17.

**E. cantina della superficie commerciale di 13,33 mq.** posta a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 23 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq., rendita 183,93 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: interrato.

Coerenze: sub. 22, sub. 24 e mapp. 185.

**F. cantina della superficie commerciale di 24,80 mq.** posta a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 21 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 66 mq., rendita 32,04 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: interrato.

Coerenze: sub. 22 e parti comuni.

**G. cantina della superficie commerciale di 7,48 mq.** posta a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 186 sub. 22 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., rendita 9,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: interrato.

Coerenze: 185 sub. 21, 185 sub. 20 e mapp. 186.

**H. autorimessa e ripostigli della superficie commerciale di 38,12 mq.** posti a piano terra.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 185 sub. 16 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq., rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: terra.

Coerenze: sub. 15 e mapp. 186.

**I. lastrico solare della superficie commerciale di 22,78 mq.** posto a piano primo.

Identificazione catastale:

**Fg. 81 particella 185 sub. 18 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza: 90 mq., rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: primo.

Coerenze: sub. 17 e mapp. 186.

**J. cantina della superficie commerciale di 15,91 mq.** posta a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 81** (erroneamente in perizia è indicato Fg. 18) **particella 185 sub. 22 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq., rendita 7,77 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: interrato.

Coerenze: sub. 21, sub. 20 e mapp. 186.

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. Sergio Cabassi di cui si riporta l'estratto relativo alle

*“PRATICHE EDILIZIE:*

*Autorizzazione edilizia n. autorizzazione edilizia 522, intestata a omissis, per lavori di demolizione rifacimento soletta, rilasciata il 19/02/1992 con il n. prot. 1311 di protocollo.*

*Concessione edilizia n. c.e. 72/1993, intestata a omissis, per lavori di adeguamento funzionale con cambio destinazione d'uso, presentata il 23/02/1993, rilasciata il 30/06/1993 con il n. prot. 6842 di protocollo.*

*Concessione edilizia n. c.e. 403/1993, intestata a omissis, per lavori di modifiche interne in variante alla ce 72/93, presentata il 06/12/1993, rilasciata il 27/12/1993.*

*N. d.i.a. 313/2002, intestata a omissis, per lavori di straordinaria manutenzione del tetto, presentata il 07/10/2002 con il n. prot. 11577 di protocollo.*

*N. d.i.a. 220/2003, intestata a omissis, per lavori di sistemazione locale caldaia, presentata il 25/08/2003 con il n. 10041 prot. di protocollo.*

*D.i.a. n. d.i.a. 34/2004, intestata a omissis, per lavori di sistemazione interna fabbricato residenziale, presentata il 28/01/2004 con il n. prot. 1230 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 10 marzo 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 110.250,00);
- 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 procederà ad un nuovo avviso di vendita, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto;
- 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. 9/2023 Tribunale di Sondrio), tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT56E0569611000000049220X41; 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 custode degli immobili pignorati è il debitore;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni; l'importo del fondo spese 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 n. 47 (tel.: 0342/330367).

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. 9/2023 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 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](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, sede di Sondrio, IBAN IT56E0569611000000049220X41 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 2.000,00. 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, 11 dicembre 2024

Il professionista delegato  
avv. Orietta Moretti