

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

Esecuzione immobiliare n. 43/15

promossa da

BANCO BPM

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-II° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima Lotto 1 € 355.000,00 –

* * *

La sottoscritta Avv. Francesca Canovi, con studio in Sondrio (SO), Via Largo Pedrini n.2,

VISTO

il provvedimento in data 13 ottobre 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cinza Zugnoni la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti 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 UNO

In Comune di Tirano (SO) Via Stelvio n. 31

Intera e piena proprietà

- Appartamento in corso di costruzione posto al piano terra, primo ed interrato, esposto ad est/sud/ovest, costituito al piano terra da accesso principale dalla corte comune (mapp.407) direttamente nel soggiorno, due camere collegate mediante disimpegno al bagno, altro disimpegno collegato alla cucina con sala da pranzo e bagno. Da quest'ultimo disimpegno si accede alla scala interna di accesso al piano interrato costituito da: corridoio con gola di lupo collegato ad un'ampia cantina dotata di tre gole di lupo con soffitto a volta in cemento armato, muratura perimetrale di sasso e pavimento in calcestruzzo, e ad una piccola cantina senza finestre. Al piano primo

collegato da scala interna vi sono uno studio con bagno (da realizzarsi). L'appartamento è allo stato grezzo. Il tutto distinto al locale catasto fabbricati a:

Foglio 37 particella 225 sub. 23 graffato a particella 705 (ex. sub 4 graffato a sub. 12 al catasto fabbricati ed unito alle particelle censite al catasto terreni a foglio 37 particelle 449 e 450) cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, sup. cat. 214 mq, rendita € 519,70; Confini in contorno da nord: Piano terra: mappale 223 – 387- 405 – 407 – 408. Piano primo: muri perimetrali – mappale 405 – muri perimetrali – sub. 24 del mappale 225. Piano interrato: muri perimetrali – sub. 19 del mappale 225 – sub. 26 del mappale 225 (parti comuni) – muri perimetrali

- Terreno della superficie di 73 mq costituente il giardino di pertinenza dell'appartamento, distinto al locale Catasto Terreni a:

Foglio 37 mappale 448, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 73,00 mq. reddito catastale 0,23 €, reddito agrario 0,25 €.

Confini da nord in senso orario: area al fg.37 mapp.624, fabbricato al fg.37 mapp.225 sub.4, corte al fg.37 mapp.407, strada comunale Via Stelvio.

Sito in base al vigente PGT in zona tessuto urbano di completamento centrale – Art. 57.1.

Confini in contorno da nord: mappale 624 – mappale 223 in punta – mappale 225 – mappale 407 – strada Via Stelvio.

Si precisa che a favore dei suddetti immobili sussiste servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e per ogni uso gravante i fondi 610 e 612 del F. 37, costituita con atto in data 14/04/2007 n. 282/203 rep. Notaio Ferrari Maddalena di Teglio (SO), trascritto a Sondrio il 26/04/2007 ai nn. 5473/4241.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Stefano Innocenti e al relativo aggiornamento redatto dal geom. Sergio Cabassi, allegati agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Stefano Innocenti:

*“PRATICHE EDILIZIE: Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in epoca anteriore al 1/09/1967, le opere di ristrutturazione attualmente in corso sono state realizzate a seguito rilascio da parte del Comune di Tirano dei seguenti provvedimenti autorizzativi: Segnalazione Certificata di inizio attività **S.C.I.A.** in data 06/03/2013, n. 4496 di protocollo, manutenzione straordinaria*

*con rifacimento della copertura/lattoneria e dei camini; Denuncia di inizio attività, in data 30/04/2013 al n. **7589** di protocollo, manutenzione straordinaria con incremento di volume e spostamento del vano scale con adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione energetica dell'edificio esistente; Denuncia di inizio attività, in data 24/05/2013 al n. **8737** di protocollo, sopralzo con recupero ai fini abitativi del sottotetto; Successiva Variante - Denuncia di inizio attività, in data 09/08/2013 al n. **12619** di protocollo, sopralzo con recupero ai fini abitativi del sottotetto; Denuncia lavori costruzione in zona sismica S4, in data 06/12/2013, al n. **19093** di protocollo; Denuncia di inizio attività, in data 27/06/2014 al n. **10038** di protocollo, in variante alle Denunce di inizio attività in data 30/04/2013 al n. **7589** di protocollo – in data 24/05/2013 al n. **8737**; Certificato di Collaudo Statico del 29/04/2015 al n. **6813** di protocollo.”*

Si precisa che con atto in data 25 luglio 2013 n. 111847/40025 rep. Notaio Schiantarelli Giandomenico di Tirano (SO), trascritto a Sondrio (SO) il 6/8/2013 n. 8244/6718 i precedenti proprietari si sono obbligati per sé e loro aventi causa, a non edificare alcuna altra costruzione all'infuori di quella di cui alla denuncia di inizio attività 30/04/2013 n. 7589 fatto salvo il diritto di realizzare la residua volumetria che compete al lotto.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **15 APRILE 2025** alle **ore 10:00** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **14 APRILE 2025** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, 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. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto del bene nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. Se il soggetto offerente è minorenne dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

- **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, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **14 APRILE 2025**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione del file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'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, all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dagli offerenti o procuratori legali. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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 e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, 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 addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, 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 copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **euro 193.500,00** per il Lotto 1 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 43/15) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT35Y0569611000000015739X25 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2015" con causale: "Versamento cauzione Lotto...". 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. Nel caso bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario", in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima lotto 1 = euro 145.125,00);
- 6) in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 2.000,00 per il lotto 1 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, 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 avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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.

- 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 e il professionista ritenga che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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 120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato; 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, ed a versare **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicata;
- 9) l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione relativa all'anticiclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.; in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni;
- 10) 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;
- 11) si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;
- 12) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

13) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;

14) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

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 in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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. Francesca Canovi rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 29 gennaio 2025

Il professionista delegato
(Avv. Francesca Canovi)