

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA ex art. 570 c.p.c. (SENZA
INCANTO)
Esecuzione immobiliare n. 11/2023
promossa da

IL CREDITORE PROCEDENTE

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * * * *

IV° ESPERIMENTO DI VENDITA

valore di stima lotto I € 13.238,00

* * * * *

La sottoscritta Avv. Caterina Bertolini con domicilio eletto presso lo studio della stessa in Sondriovia Colombaro 11

VISTO

Il provvedimento in data 04/12/2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio l'ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 567, 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti e 591 – bis c.p.c. 179 ter e quater disp.att. 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. 21 D.M. Giustizia 32/2015) conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico con le modalità descritte *infra*. dei seguenti beni:

LOTTO I

TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA:

- A. Terreno agricolo a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di 960,00 mq per la quota di **1/25 di piena proprietà del debitore esecutato**. Terreno in fregio a Via Adda prospiciente la linea ferroviaria Morbegno-Sondrio. censito come “bosco ceduo ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli e risulta compreso pure nella zona destinata a “inedificabilità assoluta” in quanto area prossima ad allargamento linea ferroviaria e quindi destinato esclusivamente alla produzione di foraggio

Riferimenti Urbanistici

Foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe bosco ced 2, superficie 960, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t, intestato a omissis.

Coerenze: mapp. 22, mapp 124; Via Adda; mapp 64

B. Appartamento a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, **per la quota di 1/5 di piena proprietà** del debitore esecutato. Appartamento composta da: 2 camere, soggiorno e cucina, ripostiglio e disimpegno, 1 bagno, con superficie compressiva lorda mq. 95. L' appartamento si compone anche di un piccolo balcone, di uno spazio uso soffitta in piano 2° nonché di una cantina al piano interrato; l'unità è posta in palazzina articolata su due piani fuori terra e piano interrato, composta da tre unità abitative. L'immobile non ha mai subito opere di manutenzione ordinaria, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico e elettrico sono quelli originali. Il tetto è in pessime condizioni e necessita a breve il rifacimento totale.

Riferimenti Urbanistici

Foglio 4 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,90 indirizzo catastale: Via Adda, piano: primo, intestato a omissis.

Coerenze: piano S1-111sub 4, 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2 piano primo 111 sub 4; 114 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 4, 111 sub 5 piano 2 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2; 111 sub4, 111 sub 5

C. Ex stalla ora locale di deposito a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, **per la quota di 1/15 di piena proprietà del debitore esecutato.** Due locali in piano terra con ingresso da Sud e il soprastante spazio fino al tetto anch'esso adibito a deposito (ex stallette e soprastante fienile) di superficie lorda mq. 67,00, posti in corpo di fabbrica in pietra realizzato nei primi anni del '900 in loc. Isola. L'immobile è rustico e privo di qualsiasi tipo di impianto (idrico ed elettrico) L'immobile versa in buone condizioni statiche mentre per quanto riguarda le finiture sono essenziali mai stato oggetto di manutenzione. Vi si accede attraversando il mapp. 114 in capo a terzi (non sono stati reperiti atti che confermano servitù di passo ma la prassi è apparentemente ed evidentemente più che consolidata). Il fabbricato è dotato di area di regresso.

Riferimenti Urbanistici

Foglio 4 particella 20 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 50 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t-1, intestato a omissis

Coerenze: mapp. 257, 256; mapp 114, 62; mapp 62.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del tecnico incaricato Flavio Martinelli.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si riporta quanto indicato nella perizia del Tecnico Incaricato Flavio Martinelli

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: Nessuna Difformità

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna Difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna Difformità

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 16 maggio 2025 alle ore 10.30** presso il domicilio eletto della professionista delegata in Sondrio via Colombaro 11 e per il tramite del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti in modalità telematica
- 2) il valore degli immobili innanzi descritti, che saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:
 - Lotto I: prezzo base € 5.584,79 offerta minima € 4.188,60 rilancio minimo € 500,00
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni infra riportate, **entro le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2025**
- 4) l'offerta sul prezzo base indicato per ciascun lotto 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 3) ovvero se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato per il lotto ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità infra descritte;
- 6) 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;
- 7) in caso di unica offerta si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *“Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...”*.
- 8) in presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi ex art. 573 c.p.c. con rilanci minimi indicati al punto 2) che precede;
- 9) presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentassero o non aderissero alla gara e il professionista ritenesse 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, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 10) l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, nel caso non sia un credito fondiario, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n.11/2023 Tribunale di Sondrio da depositarsi presso il domicilio del professionista delegato ovvero tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso Crédit Agricole Italia sede di Sondrio, codice IBAN IT79L0623011010000016795359 - nel caso in cui nella procedura sia presente un credito fondiario e ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lvo 1/09/1993 n. 385 l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario previsto dal comma 5 del predetto articolo, dovrà versare all'Istituto entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo che corrisponde al relativo credito dell' Istituto in capitale, accessori e spese, mentre l'eventuale residuo dovrà essere versato, dedotta la cauzione, al professionista delegato entro 90 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi presso domicilio dell'avv. Caterina Bertolini ovvero tramite accredito sul conto corrente

intestato alla procedura come sopra indicato presso Crédit Agricole Italia sede di Sondrio, IBAN IT79L0623011010000016795359 si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'esecutato e che sarà possibile visionarli previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>)

- 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 10), pari almeno al 15% del prezzo di vendita unitamente al saldo del prezzo, salvo restituzioni.
- 12) se l'offerente non divenisse aggiudicatario, ai sensi dell'art. 580 c.p.c. la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'asta, salvo che lo stesso abbia ommesso di partecipare personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione; nel caso di offerta telematica, fatto salvo quanto sopra in ordine alle limitazioni alla restituzione, la cauzione verrà restituita sul medesimo conto da cui risulta essere stato addebitato il versamento della cauzione con i tempi e modi previsti dal gestore bancario del conto della procedura;
- 13) il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito nel sito internet <http://www.spazioaste.it> e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>);
- 14) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 15) nel caso in cui la vendita senza incanto non avesse esito positivo, il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, I comma, c.p.c. procederà ad un nuovo esperimento d'asta.
- 16) ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.. per il caso in cui la vendita non abbia luogo;
- 17) 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.

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 il domicilio eletto presso lo studio dello stesso in via Colombaro 11 in Sondrio (tel. 0342210129) fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara.
- che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o dai suoi famigliari, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. 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. Precisando che l'ordine di liberazione a favore dell'aggiudicatario verrà emesso contestualmente al decreto di trasferimento e che la procedura di liberazione non potrà essere iniziata prima che siano decorsi 60 giorni dalla pronuncia dell'ordine di liberazione da parte del Giudice. Evidenziando che in mancanza dell'istanza, l'aggiudicatario
- potrà ottenere la liberazione mediante procedura esecutiva ordinaria con oneri a suo carico in forza del decreto di trasferimento.
- 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. Caterina Bertolini rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA IN FORMATO CARTACEO

L'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 3), presso lo studio dell'avv. Caterina Bertolini in Sondrio, Via Colombaro 11.

L'offerta deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 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 mediante assegno circolare intestato a: Procedura Esecutiva Immobiliare n.11/2023 Tribunale di Sondrio, 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. Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere allegati alle offerte cartacee:

- domanda di partecipazione;
- 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;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se l'offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; si precisa che se l'acquisto venisse effettuato da coniuge in regime di comunione legale, nell'offerta dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed altresì allegate fotocopie dei documenti di questo;
- per cittadini stranieri residenti, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata;
- assegno cauzionale intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n.11/2023 Tribunale di Sondrio

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale <https://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 **15 maggio 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 elettronicacertificata 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 artt. 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 da notaio o da altro pubblico ufficiale 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, 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerente che risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di appartenenza o in mancanza un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale, in ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità delle regole tecniche di cui allo standard ISO 3161-1 alpha – 2code del International Organization for Standardization. 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 (Sostituito dal TRN. Il CRO corrisponde all'insieme dei caratteri dal sesto al sedicesimo del TRN) effettuato per il suo versamento effettuato sul c.c. intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n.11/2023 Tribunale di Sondrio presso Crédit Agricole Italia sede di Sondrio, codice IT79L0623011010000016795359 con valuta non successiva alla data per la presentazione dell'offerta, 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'espressadichiarazione 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 e.mail, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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.

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.

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;

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, ora e luogo fissato per la vendita.

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 i rilanci minimi indicati per ciascun lotto al punto 2). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

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.

L'offerente dell'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. A parità di condizioni si considererà l'ordine di presentazione delle offerte stesse.

Sondrio, li 10 febbraio 2025

Il professionista delegato
(Avv. Caterina Bertolini)

