

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 79/2023 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima lotto unico euro 135.500,00

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Fabio Martinelli visto il provvedimento in data 22 maggio 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio lo ha delegato 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 UNICO:**

**Intera e piena proprietà di:**

Oggetto della stima è un'unità immobiliare ad uso abitativo con le relative pertinenze, ad uso cantina/deposito ed autorimessa facenti parte del complesso condominiale denominato "Tania" ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano. L'appartamento sito al piano secondo ha l'accesso dall'ingresso pedonale di viale Garibaldi al civico 9 ed è raggiungibile anche attraverso l'uso dell'ascensore che collega tutti i piani del condominio. L'appartamento ha un'esposizione nord-est con affaccio sul viale Garibaldi. La tipologia è quella del classico bilocale, composto da zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto e piccola loggia. La superficie netta calpestabile totale è di circa mq. 47,00 loggia compresa, mentre quella commerciale arriva circa mq.55,00 con i debiti arrotondamenti. I locali hanno altezza regolamentare pari a ml. 2,70 e l'intero ambiente appare luminoso e dotato di un buon rapporto aero-illuminante; le pareti sono intonacata a civile e tinteggiate colori chiari i pavimenti sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 cm. di buona fattura, ad eccezione della camera da letto in cui è posato parquet in legno a tinta scura. Ai piani delle autorimesse, si accede dall'ingresso carrabile del condominio attraverso una comoda e larga rampa che collega la via

Marconi con i due livelli sotterranei della costruzione, al più basso dei quali è ubicato il garage in esame. Al vano deposito/cantina, posto al piano sotterraneo primo è possibile accedere sia da viale Garibaldi per mezzo dell'accesso pedonale, che da via Marconi per mezzo dell'accesso carrabile seguendo i percorsi pedonali ivi segnalati. Il fabbricato, denominato "condominio Tania" di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, si trova nel centro abitato della cittadina tiranese, proprio di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi. La zona intorno al condominio è definibile mista, cioè composta da un tessuto urbano in cui vi sono residenze abitative, uffici, negozi ed attività commerciali.

Identificazione catastale:

- in quanto all'appartamento Foglio 34 mappale 523 sub.21 viale Garibaldi piano 2 categoria A/2 classe 3<sup>^</sup> vani 3,5 R.C. Euro 271,14;

- in quanto al vano autorimessa Foglio 34 mappale 525 sub.38 viale Garibaldi piano S2 categoria C/6 classe 6<sup>^</sup> mq. 15 R.C. Euro 32,54;

- in quanto al vano deposito/cantina Foglio 34 mappale 525 sub.60 viale Garibaldi; via Marconi piano S1\_categoria C/2 classe 6<sup>^</sup> mq. 6 R.C. Euro 5,58;

Coerenze:

- appartamento: confinante in contorno da nord con muri perimetrali, sub. 30, sub. 35 e sub.23.
- autorimessa: confinante in contorno da nord con sub. 1, sub. 37,muri perimetrali, ancora sub.1.
- cantina/deposito: confinante in contorno da nord con sub. 59, sub.1, sub. 61 e muri perimetrali.

In mappa il complesso condominiale confina in blocco in contorno da nord con via Marconi, viale Garibaldi, mappale 524 e mappale 135 del F. 34 di Tirano.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il CTU ha potuto raccogliere le informazioni di natura urbanistica che si elencano di seguito:

- Concessione edilizia n. 13/1997 del 27.08.1999 per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale
- Concessione edilizia n. 13-2/1997 del 14.11.2001 per variante in sanatoria
- Concessione edilizia n. 13-3/1997 del 02.12.2002 per variante in corso d'opera e sanatoria
- Denuncia inizio attività n.006730 di protocollo del 19.03.2004 per opere interne
- Dichiarazione di agibilità n.23/2002 del 10.04.2002
- Dichiarazione di agibilità n.35/2002 del 19.11.2004

## **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

L'immobile risulta conforme da un punto di vista catastale.

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, non sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

## **STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è occupato da terzi, con contratto di locazione opponibile alla procedura con durata di due anni dal 1° giugno 2023 al giorno 31 maggio 2025. Tale contratto di locazione risulta precedente alla trascrizione del pignoramento. E' stata inviata lettera di disdetta del contratto di locazione.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Si segnala nota regg.ri 6899/5523 del 9.6.1999 con cui veniva creata una costituzione di vincolo di non edificazione nel soprasuolo su F. 34 p. 218, oltre vincolo di non edificazione su F. 34 p. 136 e 486. Si segnala nota regg.ri 13002/10523 del 21.11.2001 con cui veniva creata una costituzione di vincolo su F. 34 p. 136 e 486. Si segnala nota regg.ri 16172/13562 del 12.11.2002, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù di passo a favore del Comune di Tirano su striscia al piano terra antistante il vano scale.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima allegata agli atti della procedura.

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 **11 aprile 2025 ore 14.00** presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
2. l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
3. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **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, può essere depositata presso lo studio in Sondrio, via Tremogge 23 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, gradito contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. Il termine ultimo per depositare la busta corrisponde con il giorno **10 aprile 2025 dalle ore 15.00 alle ore 18.00**. L'offerta 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). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, 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. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale [pvp.giustizia.it](http://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 18:00 del giorno 10 aprile 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. 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). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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;

4. l'offerta sul prezzo base di € 135.500,00 per il lotto unico deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 79/2023) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 16825772 aperto presso la banca Credit Agricole con IBAN IT17H0623011010000016825772 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con

causale: “Versamento cauzione - Lotto ... EI 79/2023”. 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;

5. l’offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: per il lotto unico € 101.625,00);
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 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 unico, 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 presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, 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 ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 79/2023), secondo indicazioni che verranno fornite dal delegato dopo l’aggiudicazione;

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](http://pvp.giustizia.it)) nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il dott. Fabio Martinelli;
11. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
12. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
13. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, (da versare nel medesimo termine, vedere p.to 8), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; compensi nella misura di legge e spese relativi al trasferimento della proprietà, trascrizione, registrazione, voltura sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere l'iva se dovuta;
14. al fine del trasferimento immobiliare l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo e fondo spese, dovrà compilare, sottoscrivere e consegnare al professionista delegato dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07, dichiarando la provenienza del denaro utilizzato, nonché tutte le altre informazioni prescritte dalla citata normativa, con la precisazione che, in assenza di tale modulo e/o nel caso in cui non siano fornite le informazioni richieste, il bene non potrà essere trasferito;
15. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato se richiesta;
16. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 392.9335479 e al n. 0342.701511);
17. si precisa 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 suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e 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 delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 08.01.2025

Il professionista delegato Dott. Fabio Martinelli

