

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

Esecuzione immobiliare n. 11/2024

promossa da FINO 1 SECURITISATION SRL

contro il debitore esecutato

* * *

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di stima lotto UNICO € **141.230**

* * *

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Gentile, con studio in Chiavenna Via S. Maria n. 6,

VISTO

il provvedimento in data 13.11.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Palladini Francesca lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 segg. 576 segg. 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:

LOTTO1

a- Appartamento a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **59,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis). Appartamento posto al piano primo in palazzina costituita da 6 unità. L'ingresso avviene dal corpo scale comune esterno e la u.i. è costituita da: ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere ed un bagno con annessi due balconi su lato N/E e N/O. Le finiture interne sono quelle degli anni '80, piastrelle in ceramica a terra, finestre ed oscuranti in legno, caldaia autonoma interna posta nel bagno. Gli impianti da un primo esame risultano a norma e funzionali per la attuali esigenze abitative. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,67.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 339 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: 1, intestato a (omissis) Coerenze: PARTI COMUNI, ALTRA U.I. E MURI PERIMETRALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

b- Box singolo a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Trattasi di box autorimessa per un'auto di pertinenza posta nel fabbricato censito col mapp.588. Vano unico avente dimensioni interne di circa ml. 2,60 x 6,60 con accesso carraio mediante serranda metallica basculante manuale (in pessime condizioni). Da rilevare che sono presenti infiltrazioni di umidità dalla parete interrata e dal soffitto. Inoltre la copertura soprassuolo risulta di proprietà di terzi che la utilizzano ad uso orto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30.

- Identificazione catastale:

foglio 5 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: T, intestato a (omissis). Coerenze: mapp.587, mapp.570 e mapp.654

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

Il tutto come meglio descritto nella perizia 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 **15 APRILE 2025 alle ore 15.15** presso lo studio del Dott. Giuseppe Gentile, in Chiavenna Via S. Maria n. 6, per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 141.230

OFFERTA MINIMA: € 105.922,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

- 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, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "E. I. n. 11/2024 Trib, Sondrio" e deve essere **depositata entro le ore 12:00 del giorno 14 APRILE 2025** presso lo studio del Dott. Giuseppe Gentile, in Chiavenna Via S. Maria n. 6.

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità. Se l'offerente è coniugato va indicato il regime patrimoniale della famiglia. In caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità di entrambi i coniugi offerenti in corso di validità.

Se il coniuge in regime di comunione legale dei beni volesse acquistare per se, per escludere che il bene aggiudicato entri a far parte della comunione legale è necessario che il coniuge offerente renda la dichiarazione ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, e che il coniuge non offerente renda la dichiarazione di cui al secondo comma della medesima norma, ovvero partecipi personalmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile in quella sede.

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato 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 offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte dovranno 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 in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

- 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, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14 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.

Per ricevere assistenza l'offerente dovrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garimmobiliare@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'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato va indicato il regime patrimoniale della famiglia. In caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità di entrambi i coniugi offerenti in corso di validità.

Se il coniuge in regime di comunione legale dei beni volesse acquistare per se, per escludere che il bene aggiudicato entri a far parte della comunione legale è necessario che il coniuge offerente renda la dichiarazione ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, e che il coniuge non offerente renda la dichiarazione di cui al secondo comma della medesima norma, ovvero partecipi personalmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile in quella sede.

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato 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 offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di

identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta dovrà 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, 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, 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 obbligatoriamente copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo, ovvero copia della marca da € 16,00 che dovrà essere trasmessa in originale al sottoscritto professionista delegato, nonché copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e allegati relativi documenti (atto di matrimonio). Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. L'offerta sul prezzo base sopraindicato deve essere accompagnata, nel solo caso di offerta telematica, da cauzione da versarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Creval sede di Sondrio IBAN (IT10W0569652110000008171X02) intestato a "PROC.ESEC.IMMOBILIARE N. 11/2024 TRIB. DI SONDRIO 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;

4) L'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base.

5) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 1000 e con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, 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 del dott. Gentile in Via Santa Maria n. 6 a Chiavenna (SO), 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. 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.

6) Presentata l'offerta, la stessa è irrevocabile e non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, 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.

7) L'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il **termine di 90** 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 (E.I. 11/2024), da depositarsi presso il domicilio del professionista delegato; 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel **termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo**, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso. I termini non sono prorogabili.

8) 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.

9) Si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 3474104869-0343/35552;

10) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

11) 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 (nella perizia è indicato l'ammontare delle rate scadute alla data della stessa)

12) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. 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.

13) In caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;

14) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 3474104869-0343/35552);

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 lo studio presso lo studio del Dott. Giuseppe Gentile, in Chiavenna Via S. Maria n. 6,

- 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 professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Chiavenna, li 12.02.2025

Il professionista delegato

Dott. Giuseppe Gentile