

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 22/2020 R.G.E. riunita alla n. 47/2023 R.G.E. promossa da LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l. con l'avv. Giuseppe Lucibello**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Francesca Simonini

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 15 novembre 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 nelle perizie redatte dall'esperto geom. Carlo Bordoni a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamate e che formano 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, procedere a 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 **3 APRILE 2025 ore 9.00**, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**al prezzo base, coincidente con il valore di stima, di Euro 281.125,00**

**in Comune di Gerola Alta (prov. di Sondrio), Via Nazionale, intera e piena proprietà di:**

**A) appartamento della superficie commerciale di 226,20 mq.**

Unità immobiliare ad uso abitativo disposta su due piani (piano terra e seminterrato) costituita da: piano seminterrato: soggiorno, disimpegno, cucina e ripostiglio collegato da scala interna; piano terra composto da soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, w.c. La scala di accesso ai piani che collega tutti i piani dell'immobile è interna al fabbricato e non separata dalle unità immobiliari sub. 1 e 2.

L'unità immobiliare è parte dell'edificio mappale 181 sito in Via Nazionale 27 in Comune di Gerola Alta. Fabbricato costituito da due unità immobiliari con area pertinenziale, terreni di proprietà delimitanti il lotto di proprietà e da vano garage-deposito a piano seminterrato al rustico (opere edili autorizzate con Denuncia Inizio Attività, attualmente al rustico e non ancora accatastati al NCE; pertanto senza rendita catastale).

**Identificazione catastale:**

**Fg. 14 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: s1-t.

Coerenze: terreno pertinenziale, strada pubblica.

**B) appartamento della superficie commerciale di 178,10 mq.**

Unità immobiliare ad uso abitativo disposta su due piani (piano primo e secondo-sottotetto) composta da: piano primo: disimpegno, cucina, tre camere e w.c. collegato da scala interna al piano secondo sottotetto composto da: disimpegno e n. 4 vani-soffitte. La scala di accesso ai piani che collega tutti i piani dell'immobile è interna al fabbricato e non separata dalle unità immobiliari sub. 1 e 2.

**Identificazione catastale:**

**Fg. 14 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 1-2.

Coerenze: terreno pertinenziale, strada pubblica.

**C) terreno residenziale della superficie commerciale di 126,00 mq.**

Particelle di terreno di mq. 24+102 parte dell'area giardino dell'unità immobiliare nl 181 e praticamente ad essa collegate.

**Identificazione catastale:**

**Fg. 14 particella 605 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo 2, superficie 24, reddito agrario: 0,02 Euro, reddito dominicale: 0,03 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: t.

Coerenze da nord: mappali n. 694, 606, 181, strada

**Fg. 14 particella 606 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo 2, superficie 102, reddito agrario 0,10 Euro, reddito dominicale 0,13 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: t.

Coerenze da nord: mappali 694, 468, 181, 605.

**D) garage-deposito al rustico con soprastante balcone della superficie commerciale di 47,27 mq.**

Unità immobiliare costituita da vani al rustico posti a piano seminterrato garage-deposito e piano terra, balcone (soletta di copertura piana); i vani cono collegati con l'immobile n. 181. I vani sono oggetto di opere edili realizzati con DIA n. 22 del 2009 e DIA n. 43 del 2007, attualmente non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori e rilasciata alcuna agibilità; inoltre non risultano ancora accatastati al NCEU.

**E) locale deposito della superficie commerciale di 43,00 mq.**

Unità immobiliare costituita da vani al rustico posti a piano seminterrato ripostiglio/legnaia e piano terra ripostiglio; i vani sono collegati all'immobile n. 181.

I vani sono oggetto di opere edili realizzati con DIA n. 22 del 2009 e DIA n. 43 del 2007, attualmente non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori e rilasciata alcuna agibilità; inoltre non risultano ancora accatastati al NCEU.

**Identificazione catastale:**

**Fg. 14 particella 500 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq., rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano T.

Coerenze. mappale 181, 429, 724.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio 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, di cui si riporta testualmente l'estratto relativo alle

**“PRATICHE EDILIZIE**

*Denuncia di inizio attività n. D.I.A. 43/2007 intestata a omissis per lavori di realizzazione di nuova soletta in aderenza al piano interrato della società omissis e realizzazione di un vano ad uso deposito, presentata il 22/10/2007 con il n. 1853 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Gerola Alta al fg. 14 mapp. 181/500.*

*Non risultano presentati: - certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato; - comunicazione di fine lavori; - richiesta agibilità del vano realizzato.*

*Denuncia inizio attività edilizia n. D.I.A. 22/2009 intestata a omissis per lavori di realizzazione di nuova soletta in c.a. (a completamento di quella già realizzata ed autorizzata) per la formazione di garage di pertinenza e sistemazione copertura esistente con sopralzo ad uso sottotetto, presentata il 24/09/2009 con il n. 1591 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Gerola Alta al fg. 14 mapp. 181/500.*

*Non risultano presentati: - certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato; - comunicazione di fine lavori; - richiesta agibilità del vano realizzato”*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie e catastali regolarizzabili.

Inoltre, il geom. Bordoni ha evidenziato che il mappale n. 500 “è accessibile unicamente e direttamente dal mappale n. 181 (il piano seminterrato è collegato direttamente con il garage-deposito del mappale n. 181 mentre al piano terra vi si accede dal balcone soprastante il garage-deposito)”

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) gli 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 2 aprile 2025;
- 3) l’offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all’indicato prezzo base (offerta minima: euro 210.843,75);
- 4) l’offerta 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, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (e.i. 22/2020 Tribunale di Sondrio) presso Credit Agricole, IBAN: IT39N0623011010000015885781); 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, tramite accredito sull'indicato conto corrente;

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 è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio;

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 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

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 al sottoscritto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 (tel. 0342.330367); per sopralluoghi rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie tramite il Portale Vendite Pubbliche (tel. 0342.359703).

### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato presso in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (tel. 0342.330367), 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**

L'offerta, sottoscritta e 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), presso il sottoscritto professionista in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Inoltre l'offerta 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. 22/2020 Tribunale di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente 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;
- eventuale dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

\*\*\*

### 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 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 Credit Agricole, IBAN: IT39N0623011010000015885781, 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 e 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 3.000,00. 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 offerta 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 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, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato  
(avv. Francesca Simonini)