

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 17-2024 REI- Cartabia

contro IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di vendita giudiziaria lotto 1 euro 55.800,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 2 euro 7.260,00

* * *

La sottoscritta Avv. Maria Cristina Sava (CF: SVAMCR91E43I829E), visto il provvedimento in data 27 novembre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulia Estorelli l'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 1:

Intera e piena proprietà di:

Appartamento a TRESIVIO (SO), PIAZZA FONTANA 13, della superficie commerciale di 69,75 mq. Appartamento con accesso da scala esterna che raggiunge il piano primo, composto da ingresso, scala di accesso al piano superiore (altra proprietà con servitù di passo), disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e bagno. Accessori indiretti con altri accessi esterni: solaio, cantina e ripostiglio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 250.

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 274 sub. 7 graffato al F. 14 part. 277 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FONTANA, piano: S1-T-1. Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Piazza Fontana, mapp. 277, mapp. 275 e strada comunale. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

servitù di passaggio volontario, stipulata il 22/07/2006 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 104996/17703 di repertorio, trascritta il 01/08/2006 a SONDRIO ai nn. 8636/10917, derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA. La formalità è riferita solamente a FG. 14 MAPP. 277 SUB. 5 (vedere perizia pag. 3).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 53/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MESSA IN OPERA CANNA DI ESALAZIONE, presentata il 20/07/2011 con il n. 3638 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FG. 14 MAPP.274 SUB. 7 GRAFFATO AL MAPP. 277 SUB. 5.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 24/05/2012, l'immobile ricade in zona NA - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo DURATA 1 ANNO, stipulato il 21/02/2024, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 26/02/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 3.600,00 euro annui.

LOTTO 2:

Intera e piena proprietà di:

Terreno residenziale a TRESIVIO VIA CALVARIO SNC, della superficie commerciale di 121,00 mq. Piccolo appezzamento di terreno edificabile, recintato e pianeggiante.

Identificazione catastale:



Foglio 14 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO U, superficie 121, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,75 €. Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp. 527, mapp. 228, mapp. 231, mapp. 226, mapp. 225 e mapp. 224. Il terreno presenta una forma REGOLARE, le seguenti sistemazioni agrarie: PRATO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:
Nessuno.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 24/05/2012, l'immobile ricade in zona NA - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta conforme.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1. la vendita avrà luogo il giorno **15 APRILE 2025 alle ore 14:00** presso lo studio in via Tremogge 23-Sondrio 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 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è il **giorno 14 APRILE 2025 dalle ore**



15.00 alle 18:00, presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, è gradito un contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. 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, la 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 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 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. 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 € 55.800,00 per il lotto 1 e di € 7.260,00 per il lotto 2 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. 17-2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente C/C 15902X91 aperto presso la Banca Popolare di Sondrio con IBAN: IT IT40V0569611000000015902X91 intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 17/2024 R.G.E. SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione -



- Lotto ... EI 17-2024". 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: € 41.850,00 per il lotto 1 e € 5.445,00 per il lotto 2);
 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 1 e di € 500,00 per il lotto 2, 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 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. 17-2024), da depositarsi in Sondrio via Tremogge 23;
 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), nel sito internet



www.astalegale.net e siti collegati allo stesso, oltre che sul sito del Tribunale di Sondrio e sul newspaper di astalegale;

10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'avv. Maria Cristina Sava;
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; l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
12. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, nel medesimo termine, 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;
13. 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;
14. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
15. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 0342.512719- 392.9335479);
16. 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 14.01.2025

Il professionista delegato Avv. Maria Cristina Sava

