

TRIBUNALE DI SONDRIO

Esecuzione immobiliare n. 42/2023 R.G.E. (con riunita la n. 18/2024 R.G.E.) promossa da Barclays Bank Ireland PLC con l'avv. Vanni Marco Ribechi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

**** LOTTI UNO ED UNICO ****

Il sottoscritto avv. Luca Negri, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimenti in data 19 settembre 2024 e 18 marzo 2026, il Giudice dell'Esecuzione ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Marco Bordoni, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma 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, 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 14 LUGLIO 2026 alle ore 9.00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNO ED UNICO

Valore di stima e prezzo base euro 110.800,00

In Comune di San Giacomo Filippo, Via Olmo Crotto 59/a

A) intera e piena proprietà di abitazione economica sviluppata su più livelli a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a, della superficie commerciale di 179,64 mq

Trattasi di fabbricato abitativo, edificato a fine anni settanta. Si sviluppa su più livelli collegati tra loro da un vano scale interno comune ai due subalterni. Al piano terra (identificato catastalmente al piano seminterrato) sono presenti spazi accessori quali ripostigli, cantina, lavanderia e la centrale termica. Al piano primo è presente un appartamento composto da cucina, soggiorno (adibito a camera da letto), camera, bagno e balconi. Al piano primo è presente un appartamento al rustico composto da cucina, due camere, bagno e balconi, mentre al piano secondo un sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1.50 che lo rende inabitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.55 (piano primo).

Identificazione catastale:

foglio 34 particella 477 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: S1-1, intestato a * derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni.**

Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467.

foglio 34 particella 477 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: 2-3, intestato * , derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni.**

Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1979.

B) intera e piena proprietà di tettoia a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a trattasi di piccolo deposito adibito a legnaia e realizzato in legno, di pertinenza del fabbricato principale. Sviluppa una superficie utile di circa 10 mq. Si segnala che sul lato ovest in aderenza, e parzialmente insistente sul mappale 477, è stato realizzato un piccolo manufatto di proprietà di terzi (mappale 1218) come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

L'unità immobiliare è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.00 m.

Identificazione catastale:

foglio 34 particella 1217 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: T, intestato a * derivante da costituzione del 26/08/1995 in atti dal 30/08/1995 da classare (n. 4127.1/1995) e successive variazioni.**

Coerenze: dell'intero lotto da nord in senso orario: particella mappale 477

Immobile costruito nel 1990.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie:

“7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Concessione edilizia N. 297/1979 e successive varianti, intestata a **** per lavori di costruzione di una nuova casa di civile abitazione, presentata il 27/06/1978, rilasciata il 23/04/1979 con il n. 1333/78 di protocollo, agibilità del 25/05/1985.*

*Il titolo è riferito solamente a foglio 34 particella 477. Concessione edilizia N. 41/1990 e successive varianti, intestata a **** per lavori di realizzazione di tettoia uso legnaia e realizzazione parte di recinzione, presentata il 13/11/1990, agibilità del 26/11/1990 con il n. 8140 di protocollo.”*

Si segnala che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie e catastali regolarizzabili.

Inoltre lo stimatore ha evidenziato quanto segue: **“Occorre segnalare che è possibile accedere agli immobili oggetto di perizia solamente a piedi, lasciando l'autovettura nel parcheggio comunale antistante la Chiesa Parrocchiale della Santissima Trinità e costeggiando, per un breve tratto, il tracciolino pedonale che si sviluppa tra gli edifici.**

In fase di sopralluogo il debitore segnalava al perito la presenza di una servitù di passo, lungo il confine ovest della particella 477 e a favore dei mappali 1218 e 467, utile ad accedere al sentiero soprastante, di cui non si è trovata corrispondenza presso la conservatoria dei registri immobiliari.”.

Con l'avvertenza che 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) i diritti sugli 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 13 luglio 2026;**

- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima è pari ad euro 83.100,00;
- 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 con un nuovo esperimento di vendita;
- 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 (procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 42/2023 Tribunale di Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN IT13 R056 9611 0000 0004 9341 X65; 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, con le modalità sopra descritte;
- 9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
- 10) si informa che custode dei beni pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 0342/359703);
- 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; **per informazioni sulle imposte dovute per il trasferimento di proprietà, contattare il delegato;**
- 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, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tel. 0342.330367.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato 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 DEL L'OFFERTA 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 2), 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. Essa 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. 42/2023 Tribunale di Sondrio), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

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

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta 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 e comunque la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta.

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. 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 inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@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'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.

Inoltre, nella compilazione dell'offerta, dovranno essere allegati – a pena di inammissibilità – i seguenti documenti:

- 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 allegati in copia i documenti del coniuge;
- 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 e comunque documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo;
- copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione.

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 Banca Popolare di Sondrio, IBAN IT13 R056 9611 0000 0004 9341 X65 con causale "versamento cauzione lotto ___".

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 ed ora fissata per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, o in altro luogo che verrà comunicato agli aventi diritto alla partecipazione.

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 2.000,00.

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 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 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.

Sondrio, 24 marzo 2026

Il professionista delegato
avv. Luca Negri