

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 153/2019 (con riunita la n. 110/2022) R.G.E. promossa da
_____ con l'avv. Luca Passarelli

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Gasparini, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 17 aprile 2024, il Giudice dell'Esecuzione 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 nella perizia redatta dall'esperto geom. Erio Della Nave, 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 **28 GENNAIO 2025 alle ore 11.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima e prezzo base euro 2.870,78

in Comune di Gerola Alta - frazione Ravizze, intera e piena proprietà di terreno agricolo della superficie commerciale di 448,00 mq

Terreni agricoli e porzione di fabbricato rurale con annessa porzione di area rurale.

In sede di sopralluogo il perito stimatore ha appurato che i terreni agricoli risultano essere coltivati a bosco con piante ad alto fusto mentre, la porzione di fabbricato rurale è caratterizzata da una struttura portante in parte in pietra e in parte in travi di legno con copertura in lamiera. Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 338, 420, strada comunale e mappale 421.

- foglio 1 particella 47 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porz di FR, superficie 0, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 426, 427, 434, 423, 422 e 428.

- foglio 1 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 8, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 47, 423, 425 e 428. Corte unita al num 47 sub 1 del foglio 1.

- foglio 1 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 60, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 426, 47, 422, 423, 50 e strada comunale.

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 l'estratto relativo alle pratiche edilizie

“PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la porzione di fabbricato rurale identificata sul mappale 47 è stata edificata in data antecedente il 1 settembre 1967.

Si rinvia alla perizia anche per la “situazione urbanistica”.

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

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.

LOTTO 2

Valore di stima e prezzo base euro 5.062,32

in Comune di Cosio Valtellino, Via Gere, intera e piena proprietà di terreno agricolo della superficie commerciale di 790,00 mq

Terreno agricolo libero e coltivato a prato per fieno.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1 (catasto terreni), qualità/classe Prato 2, superficie 790, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 3,88 €, intestato omissis.

Coerenze: mapp.283, 291, 284 e via Gere.

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.

Si rinvia alla perizia anche per la “situazione urbanistica”.

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.

LOTTO 5

Valore di stima e prezzo base euro 31.880,00

in Comune di Cosio Valtellino, Via Gere 4, intera e piena proprietà di abitazione della superficie commerciale di 87,20 mq

Unità residenziale a piano primo e seminterrato, un magazzino a piano terra, due aree rurali e un piccolo prato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista, copertura a falde in legno. L'unità residenziale presenta pavimento in listo di legno, serramenti in legno a vetro singolo con persiane.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare mediocre.

L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica.

Il tecnico ha dato atto che alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 245 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: T, intestato a omissis.

Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati

- foglio 12 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: 1-S1, intestato a omissis.

Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati.

- foglio 12 particella 409 (catasto terreni), qualità/classe Area rurale, superficie 36, piano: T, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 366 e mappale 413, mappale 410 e mappale 408, mappale 245, via Gere.

- foglio 12 particella 410 (catasto terreni), qualità/classe Area rurale, superficie 6, piano: T, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 412, mappale 408 per due lati, mappale 409.

- foglio 12 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 20, piano: T, intestato a omissis.

Coerenze: mappale 653, mappale 408, mappale 410, mappale 413.

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 l'estratto relativo alle pratiche edilizie

“PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Concessione N. 2178, intestata a omissis, per lavori di trasformare n. 2 finestre in porte ed a istituire un balcone sulla facciata principale, presentata il 09/05/1980 con il n. 2178 di protocollo.

Richiesta integrazione alla pratica n. 3018 presentata il 09/05/1980 N. 8770, intestata a omissis per lavori di parere favorevole ma, soggetta ad integrazione documentale, presentata il 11/06/1980 con il n. 8770 di protocollo.

Pratica edilizia N. 8733, intestata a omissis, per lavori di lavori di recupero sottotetto, presentata il 30/08/2006 con il n. 9354 di protocollo.

Si precisa che con la presente lettera il comune ha espresso parere NEGATIVO.

Permesso di Costruire N. 11/2008, intestata a omissis, per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi e creazione vano seminterrato ad uso ripostiglio, presentata il 18/05/2007 con il n. 5092 di protocollo, rilasciata il 05/03/2008 con il n. 2566 di protocollo.

Comunicazione Inizio Lavori N. 11/2008, intestata a omissis, presentata il 03/04/2008 con il n. 564 di protocollo”

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

LOTTO 7

Valore di stima e prezzo base euro 7.689,60

in Comune di Traona, Via Stazione, intera e piena proprietà di terreno agricolo della superficie commerciale di 1200,00 mq

Terreno agricolo libero e coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 133 (catasto terreni), intestato a omissis.

Coerenze: Da nord in senso orario mappali n. 60,151,134,132.

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.

Si rinvia alla perizia anche per la “situazione urbanistica”.

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.

LOTTO 8

Valore di stima e prezzo base euro 44.800,00

in Comune di Cosio Valtellino, Via Stelvio 108, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 65,00 mq

Unità residenziale a piano terra con annessa cantina a piano interrato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista con tamponature esterne in pietra a vista, copertura a falde in

cemento con manto finale in tegole. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

Il tecnico ha dato atto che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'usufruttuario esecutato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio 108, piano: S2-T, intestato a omissis.

Coerenze: muri perimetrali e vano scale a piano terra: muri perimetrali, altra unità immobiliare, vano scale.

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 l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosio Valtellino, non sono emerse pratiche edilizie relative al fabbricato in esame. L'immobile è stato originariamente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.”

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

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 27 gennaio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima: Lotto 1: euro 2.153,10; Lotto 2: euro 3.796,74; Lotto 5: euro 23.910,00; Lotto 7: euro 5.767,20; Lotto 8: euro 33.600,00);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base 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;
- 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 presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT16S0569611000000049233X54; 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 il custode dei beni è il debitore;

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 maggiore dettaglio sull'ammontare del fondo spese, 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 DELL'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 e 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. 153/2019 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:

- 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 documentazione da cui risultino i poteri di rappresentanza del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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. 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 Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT16S0569611000000049233X54 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, ora e luogo fissato per la vendita.

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 500,00 per i lotti 1, 2, 7 e di euro 1.000,00 per i lotti 5 e 8. 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, 1 ottobre 2024

Il professionista delegato
Avv. Anna Gasparini

