

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 22/2023 R.G.E. promossa da GROGU SPV S.r.l.**  
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta avv. Laura Lanzini, professionista delegato alla vendita,

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 20 marzo 2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Estorelli, 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. Giorgio Beraldo, 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 **4 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO UNO**

**Valore di stima: Euro 46.984,00**

**Prezzo base: Euro 35.238,00**

**In Comune di Ponte in Valtellina (prov. di Sondrio), località Arigna, intera e piena proprietà di abitazione montana stagionale della superficie commerciale di 132,46 mq. e di autorimessa**

L'abitazione si trova distribuita su n. 4 piani (secondo interrato, primo interrato, terra e primo). Al secondo interrato è presente una cantina mentre al primo interrato sono presenti una cantina e una legnaia. A piano terra troviamo ubicati: bagno esterno, disimpegno, soggiorno/cottura, camera e balcone. A piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, troviamo ubicate n. 2 camere, disimpegno e balcone.

L'autorimessa è ubicata a poche decine di metri dal fabbricato. Trattasi di box doppio con due porte basculanti singole e nessun divisorio all'interno. La struttura è metallica con tamponamenti in pannelli coibentati. L'accesso avviene direttamente dalla strada.

Immobile costruito nel 1930; ristrutturato nel 1980.

Identificazione catastale:

**Fg. 44 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: località Arigna, piano: S2-S1-T-1.

Coerenze da nord in senso orario intero mapp. 152: mapp. 139, 569, 156, 154, 153, strada vicinale.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., tra cui **Fg. 44 particella 152 sub. 3 (catasto fabbricati)**, piano T. Trattasi di bene comune non censibile a Fg. 44 mapp. 152 sub. 1-2.

**Fg. 44 particella 184 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq., rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: località Arigna, piano: 1. Coerenze intero mapp. 184 da nord in senso orario: mapp. 588, 150, 597, 185, strada vicinale.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia a firma geom. Giorgio Beraldo, di cui si riporta l'estratto relativo alle

### **PRATICHE EDILIZIE**

*Autorizzazione edilizia n. 1522, intestata ad omissis, per lavori di manutenzione straordinaria copertura, presentata il 20/04/1990 con il n. 1522 di protocollo, rilasciata il 24/04/1990 con il n. 1522 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Ponte in Valtellina Fg. 44 mapp. 152.*

*Autorizzazione edilizia n. 4020, intestata a omissis, per lavori di manutenzione straordinaria servizio igienico e posa ringhiera in ferro su terrazza, presentata il 15/10/1990 con il n. 4020 di protocollo, rilasciata il 15/10/1990 con il n. 4020 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Ponte in Valtellina Fg. 44 mapp. 152.*

*Concessione edilizia n. 40/1981, intestata a omissis, per lavori di ristrutturazione di due nuovi garages, presentata il 19/09/1981, rilasciata il 10/06/1982.*

*Il titolo è riferito solamente a Comune di Ponte in Valtellina Fg. 44 mapp. 184.*

*Dalla documentazione prelevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponte in Valtellina si è rilevato che l'autorimessa Fg. 44 mapp. 184 sub. 2 non risulta autorizzata e dovrà prevedersi una pratica di sanatoria urbanistica.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie regolarizzabili. Inoltre, il geom. Beraldo ha rilevato, con riferimento all'immobile censito a Fg. 44 particella 152 sub. 2, una discordanza tra i piani dell'elaborato planimetrico allegato alla perizia e quelli della planimetria catastale.

\*\*\*

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 3 febbraio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima lotto 1: Euro 26.428,50);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrisponderi – 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 (proc. esec. immobiliare n. 22/2023 Trib. Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT31S0569611000000049206X27; **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](http://www.astalegale.net), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));
- 10) si informa che il sottoscritto professionista delegato è stato nominato custode dei beni pignorati;
- 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, 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 essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. immobiliare n. 22/2023 Trib. 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 risulti il potere del sottoscrittore di formulare l'offerta per conto ed in nome dell'ente;
- 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 Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT31S0569611000000049206X27 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 (Sondrio, Via Nazario Sauro 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 1.000,00. 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 8 ottobre 2024

Il professionista delegato  
avv. Laura Lanzini