

## **TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 136/18 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima vendita giudiziaria lotto unico € 50.000,00

\* \* \*

La sottoscritta Avv. Alessia Catenacci visto il provvedimento in data 15.12.2021 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Valentina Rattazzo lo ha delegato 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 UNICO:**

##### **Intera e piena proprietà di:**

A) appartamento a SONDRIO CONTRADA S.ANNA 60/A, della superficie commerciale di 71,43 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). Intera proprietà di alloggio a piano secondo in contrada S.Anna frazione periferica in Comune di Sondrio. La contrada S.Anna è un piccolo nucleo posto sul versante solivo della Valtellina, a quota 540 m.slm. e a circa 4 km. dal fondovalle, è raggiungibile salendo sulla strada Provinciale n.15 della Valmalenco con deviazione verso la Loc. Sant'Anna dopo 1,3 km per poi procedere sulla Strada Provinciale n.14 per circa 1,5 km. L'edificio in cui insiste l'alloggio è posto al centro della contrada a ovest della chiesetta, a circa 150 mt di distanza è presente un parcheggio pubblico di buone dimensioni. La zona è tipica area agricola di mezzacosta con terrazzamenti e boschi. servita dai servizi primari, energia elettrica, acquedotto, fognatura, servizi di trasporto pubblico. L'edificio consiste nell'ala est di una fabbricato a schiera composto da tre unità abitative con accessi indipendenti, probabilmente costruito ad inizio del secolo scorso e ristrutturato negli anni "60 ma di cui non si sono trovate pratiche edilizie presso il Comune di Sondrio. Le murature sono in pietra intonacata sia all'interno che all'esterno, i solai sono in latero-cemento, la copertura è in legno con manto in

piode, la lattoneria in lamiera. I fabbricati della zona contrada, oltre alla chiesetta, sono abitazioni di due/tre piani abitate e ricavate da rustici ristrutturati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale: foglio 28 particella 543 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SANT'ANNA, piano: SECONDO, intestato a (..) Coerenze: Strada comunale, mapp.1139, mapp.544 , mapp1517, mapp.542. compresa la piccola corte comune all'edificio utilizzata come scala d'accesso esterna. Individuata nell'estratto planimetrico. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1960.

Si informa che il creditore precedente ha provveduto a garantire la continuità ventennale delle trascrizioni come da nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità depositata il 24.7.2021.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

Iscrizioni: ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/09/2009 a firma di DR.PAPA PAOLO ai nn. 15487/6400 di repertorio, iscritta il 19/10/2009 a Sondrio ai nn. 11970/1720, a favore di (...) derivante da atto notarile. Importo ipoteca: €. 71.000/00. Importo capitale: €.42.000/00. Durata ipoteca: 15 anni.

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento immobiliare, trascritta il 15/11/2018 a SONDRIO ai nn. 12283-9850, a favore di (...), derivante da Pignoramento immobiliare

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

PREVIO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI SONDRIO, NON SONO STATE RINTRACCIATE PRATICHE EDILIZIE RIFERITE ALL'ALLOGGIO.

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona vecchi nuclei.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

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

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'alloggio non fa parte di condominio.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (...) in qualità di proprietario.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del Geom. Ugo Luzzi allegata agli atti della procedura.

**CONDIZIONI DI VENDITA:**

1. la vendita avrà luogo il giorno **20 settembre 2022 alle ore 15:00** presso lo studio in Morbegno Piazza Marconi 14 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 19 settembre 2022 dalle ore 15.00 alle ore 18:00**, presso lo studio in Morbegno Piazza Marconi 14, è gradito un contatto telefonico con lo studio al 0342.610980 per fissare il deposito. Lo Studio rimarrà chiuso da 01.08.2022 al 31.08.2022. 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](http://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 19 settembre 2022**. 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 € 50.000,00 per il lotto unico 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. 136/18) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca Credito Valtellinese con IBAN IT 51K052161101000000027133 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 136/18". 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: € 37.500,00 per il lotto unico);
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 € 1.000,00 per il lotto unico, 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 presso lo studio in Morbegno Piazza Marconi 14, 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 90 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. 136/18); qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà 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, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
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](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;
11. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, l'importo del fondo spese da versare 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;

12. 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;
13. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
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. 0342.610980);
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 a tal fine idoneo 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.

Morbegno, lì 26.04.2022

Il professionista delegato Avv. Alessia Catenacci

