

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Esecuzione immobiliare n. 95/18

promossa da

contro

**IL DEBITORE ESECUTATO**

\* \* \*

**- III° ESPERIMENTO DI VENDITA -**

**- Valore di stima € 179.714,00 -**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Luca Pozzi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Laura Capici in Sondrio, Via Caimi n. 25,

**VISTO**

il provvedimento in data 21 dicembre 2018 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Roncarolo 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**

**In Comune di Valdidentro (SO), Località Premadio, via ai Forni n. 25**

**Intera e piena proprietà**

- Bar a della superficie commerciale di 64,30 mq, attualmente dismesso, posto al piano T (catastalmente al piano S1), con accesso indipendente, costituito da zona bar con ingresso e disimpegno d'accesso al bagno, cucina e montacarichi.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

- **Foglio 49 particella 316 sub. 22 (ex sub. 8)**, categoria C/1, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 708,99 Euro, piano: S1  
Coerenze: sub. 24, sub. 16, sub. 21, sub. 16, mapp.le 315

- Cantina della superficie commerciale di 31,87 mq, al piano secondo sottostrada, collegata internamente tramite scala al bar.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

- **Foglio 49 particella 316 sub. 13 (ex sub. 4)**, categoria C/2, classe 9, consistenza 54 mq, rendita 69,72 Euro, piano: S2  
Coerenze: sub. 12, sub. 9 sub. 19

- Cantina della superficie commerciale di 25,29 mq, al piano secondo sottostrada, collegata internamente tramite scala al bar.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

- **Foglio 49 particella 316 sub. 19 (ex sub. 8)**, categoria C/2, classe 9, consistenza 37 mq, rendita 47,77 Euro, piano: S2  
Coerenze: sub. 13, terrapieno, sub. 20

- Rustico della superficie commerciale di 57,70 mq. posto al piano 1° (catastalmente PT E P1°), distinto al locale Catasto fabbricati a:

- **Foglio 49 particella 316 sub. 23 (ex sub. 8)**, categoria C/2, classe 9, consistenza 51 mq, rendita 65,85 Euro, piano: T-1°

È pertinenza del bar e del sovrastante fienile il lastrico censito come B.C.N.C. di proprietà esclusiva destinato anche a parcheggio (**Fg. 49 mapp.le 316 sub. 24**) già compreso nella valutazione complessiva dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Barbara Saladanna, allegata agli atti della procedura.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Geom. Barbara Saladanna:

**“PRATICHE EDILIZIE:** *Permesso di costruire N. 18/2007, intestata a (Omissis), per lavori di ristrutturazione del fabbricato sito in fraz. Premadio del Comune di Valdidentro (Fg. 49 mapp.le 316 sub. 3-5-7), presentata il 02/02/2007 con il n. 859 di protocollo, rilasciata il 15/05/2007 con il n. 3874 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a ai sub 3,5,7 non oggetto di esecuzione. Permesso di costruire N. 88/2008, intestata a (Omissis), per lavori di variante al permesso di costruire 18/2007 per la realizzazione di vani interrati, presentata il 16/05/2008 con il n. 3355 di protocollo, rilasciata il 21/07/2009 con il n. 5491 di protocollo. Permesso di costruire N. 35/2010, intestata a (Omissis), per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del fabbricato in loc. Premadio catastalmente distinto al Fg. 49 mapp.le 316 sub. 8, presentata il 06/04/2010 con il n. 2256 di protocollo, rilasciata il 17/11/2010 con il n. 7703 di protocollo.* **CONFORMITÀ EDILIZIA:** *Criticità: bassa. Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione di divisorii all'interno del deposito facente parte del sub. 13. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica Edilizia CILA/SCIA presso U.T. del Comune di Valdidentro. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Per la porzione rimasta al rustico censita con il sub. 23, l'eventuale recupero e cambio di destinazione d'uso dovrà essere fatto con nuova richiesta di autorizzazione Comunale.”*

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **15 DICEMBRE 2020** alle **ore 11:30** presso il domicilio eletto dal Dott. Luca Pozzi, ossia presso lo studio dell'avv. Laura Capici in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

#### **- 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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **14 DICEMBRE 2020** presso lo studio dell'avvocato Laura Capici in Sondrio, Via Caimi n. 25.

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 i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della 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.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

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 12:00** del giorno **14 DICEMBRE 2020**. 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). 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.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo, ovvero copia della marca da € 16,00 che dovrà essere trasmessa in originale al sottoscritto professionista delegato presso il domicilio eletto, ossia presso lo studio dell'avv. Laura Capici;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **euro 101.089,13** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 95/18) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca Credito Valtellinese S.P.A. con IBAN IT57W052161101000000024785 intestato a

“PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 95/2018 TRIB.DI SONDRIO” con causale: “Versamento cauzione - Lotto Unico”. 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 euro 75.816,85);
- 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 seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 2.000,00 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 il domicilio eletto dal professionista delegato, ossia presso lo studio dell'avv. Laura Capici, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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 (E.I. 95/18), da depositarsi presso il domicilio eletto dal professionista delegato; 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, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso;
- 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 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;
- 12) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà rimettendo gli atti al Giudice;

13) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio dell'avvocato Laura Capici dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

**FATTA AVVERTENZA**

- 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 domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Laura Capici in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 Dott. Luca Pozzi rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 17 settembre 2020

Il professionista delegato  
(Dott. Luca Pozzi)

