

## **TRIBUNALE DI SONDRIO**

### **AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 194/2016 R.E.I. riunita alla n. 55/2018 R.E.I. promossa da Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni con l'avv. Luca Berti**

#### **IV ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **avv. Cristina Gulluà**, con studio in Sondrio, Galleria Campello n. 5, e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Ambra Pezzoli in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47

#### **PREMESSO**

- che con provvedimento in data 13 settembre 2018 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Roncarolo, l'ha delegata 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 dal geom. Moreno Borsi, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- che nel medesimo provvedimento si dà atto che i creditori hanno optato per la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che all'udienza del giorno 19 dicembre 2019 il Signor Giudice dell'esecuzione ha disposto procedersi a tre nuovi esperimenti di vendita per il lotto 2, sempre con modalità sincrona mista;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte sia su supporto cartaceo che telematicamente con le modalità descritte *infra*;
- che con quarto avviso di vendita datato 18 febbraio 2020, il sottoscritto professionista delegato aveva disposto procedersi a tentativo di vendita per il giorno 28 aprile 2020;
- che con le disposizioni organizzative in attuazione del D.L. n. 18/2020 contenute negli ordini di servizio n. 14/2020 e n. 18/2020, il Presidente del Tribunale di Sondrio ha disposto la sospensione degli esperimenti di vendita dei compendi immobiliari fissati nel periodo tra il 9 marzo 2020 ed il 30 giugno 2020;
- che si procede con il presente avviso a pubblicizzare un ulteriore quarto tentativo di vendita.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*;

#### **DA' AVVISO**

che il giorno **22 SETTEMBRE 2020 alle ore 11.00** presso il domicilio eletto nello studio dell'avv. Ambra Pezzoli in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, per gli offerenti in modalità cartacea, ed all'interno del portale internet <http://spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

#### **LOTTO 2**

**In Comune di Mello (prov. di Sondrio), Via Consiglio 51, intera e piena proprietà di due depositi artigianali della superficie commerciale di 234,00 mq. l'uno e di 214,93 mq. l'altro, nonché corte comune della superficie commerciale di 1.075,00 mq.**

**Valore di stima: Euro 251.056,80**

**Prezzo base: Euro 105.914,58**

Trattasi di unità immobiliari destinate a magazzino e locali di deposito e servizi igienici situate rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un complesso residenziale/artigianale (mapp. 1444 di Fg. 15) realizzato a fine anni '70-inizio '80.

#### **Identificazione catastale:**

**Fg. 15 particella 1444 sub. 6 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 216 mq., rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Via Consiglio, piano: T. Coerenze: fg. 15

mapp. 1114 sub. 8 (BCNC corte comune ai sub. 6 e 7), fg. 15 mapp. 1114 sub. 5 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1114 sub. 8 (BCNC corte comune ai sub. 6 e 7).

**Fg.15 particella 1444 sub. 12 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 189 mq., rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: Via Consiglio, piano: 1. Coerenze: fg. 15 mapp. 1114 sub. 8 (BCNC corte comune ai sub. 6 e 7), fg. 15 mapp. 1114 sub. 5 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1114 sub. 8 (BCNC corte comune ai sub. 6 e 7).

**Fg. 15 particella 1444 sub. 8 (catasto fabbricati)**, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Consiglio Snc, piano: T (ditta non visibile in visura ma derivante dai sub. 6 e 12 di cui è pertinenza esclusiva il sub. 8). Coerenze: in senso orario partendo da nord: fg. 15 mapp. 1282, fg. 15 mapp. 1027, fg. 15 mapp. 1520, fg. 15 mapp. 1032 (in angolo), fg. 15 mapp. 1444 sub. 10 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1444 sub. 9 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1444 sub. 1 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1444 sub. 5 (altra ditta), fg. 15 mapp. 1444 sub. 6, fg. 15 mapp. 1444 sub. 5 (altra ditta), strada comunale, fg. 15 mapp. 1399, fg. 15 mapp. 1397 (in angolo), fg. 15 mapp. 1396.

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 testualmente l'estratto relativo alle

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

*“Concessione edilizia n. 36/82 e successive varianti per lavori di costruzione magazzino artigianale e rifacimento recinzione lungo strada provinciale e nuova recinzione su altri fronti, presentata il 03/05/1982 con il n. prot. 984 di protocollo, rilasciata il 30/07/1982 con il n. 36/82 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Comune di Mello Fg. 15 mapp. 1094-1103-1093;*

*n. 30/1985 per lavori di nuova costruzione per ampliamento e sopraelevazione magazzino. Pratica non reperibile negli archivi comunali (vedi dichiarazione allegato 2 punto 2.3).*

*n. 20/1986 per lavori di variante di cui al progetto del 10.03.1982 per cancello di accesso e progetto 10.07.1984 per balcone e apertura in Mello. Pratica non reperibile negli archivi comunali (vedi dichiarazione allegato 2 punto 2.3).*

*Concessione edilizia n. 20/88 per lavori di variante (2°) della concessione edilizia n. 30/85 del 08/05/86, presentata il 18/12/2017 con il n. prot. 625 di protocollo, rilasciata il 23/06/1988 con il n. 20/88 prot. 625 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Comune di Mello – Fg. 15 mapp. 1093 ecc. Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale, essendo la c.e. n. 20/88 l'ultima pratica edilizia presente negli archivi comunali e dalla verifica effettuata dello stato dei luoghi, non risultano siano state mai eseguite le opere ivi indicate”.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto della presenza di difformità catastali ed edilizie, 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.

\*\*\* \*\*

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) gli 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 21 settembre 2020;

- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base per ciascun lotto (offerta minima Euro 79.435,94);
- 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, con prezzo ribassato di 1/4;
- 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 già versata, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 194/2016 + 55/2018), da depositarsi presso lo studio dell'avv. Ambra Pezzoli in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, ovvero tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso il Credito Valtellinese, sede di Sondrio, IBAN IT37P0521611010000000023962; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà **entro il termine di 60 giorni 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 lo studio dell'avv. Ambra Pezzoli, ovvero tramite accredito sull'indicato conto corrente;
- 9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima ed agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));
- 10) si informa che custode degli immobili pignorati è il debitore esecutato;
- 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, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio dell'avv. Ambra Pezzoli, 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 presso il domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Ambra Pezzoli 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 l'avv. Cristina Gulluà 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), presso lo studio dell'avv. Ambra Pezzoli 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. Inoltre l'offerta 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. 194/2016 + 55/2018).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente allegati alle offerte cartacee:

- domanda di partecipazione;
- marca da bollo di Euro 16,00;
- 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 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;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- 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 dovrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 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 il Credito Valtellinese, sede di Sondrio, intestato alla procedura, IBAN IT37P052161101000000023962 con causale "versamento cauzione, lotto n. \_\_\_".

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 2.000,00. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

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 offerta 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 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, 5 giugno 2020

Il professionista delegato  
(avv. Cristina Gulluà)