

TRIBUNALE DI SONDRIO

Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)
Con modalità telematica sincrona mista
IV esperimento di vendita
Valore di stima lotto 1: € 714.400,00

Sondrio, 28 maggio 2025

Nell'esecuzione immobiliare n. 24/2023 + 75/2023 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

PROMOSSA DA

La sottoscritta Avv. Marina Cotelli, Professionista delegato alle operazioni di vendita

VISTO

il provvedimento 29/12/2023 di riunione della procedura esecutiva n. 75/2023 alla procedura n. 24/2023, nonché il provvedimento in data 15.02.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione la ha delegata a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati, visto il provvedimento del G.E. 29.04.2025 di decadenza dell'aggiudicatario all'asta del 18.02.2025 con indicazione di prosecuzione delle operazioni di vendita

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1:

In comune di Cosio Valtellino (SO), Via Murello 9

intera e piena proprietà del seguente compendio immobiliare:

fabbricato ad uso laboratorio artigianale con annesso appartamento, autorimessa, spazi accessori ed area esterna di pertinenza, come meglio di seguito descritto:

- **appartamento** per la quota di 1/1 di piena proprietà posto al piano primo e che si compone di disimpegno d'ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due stanze da bagno due camere da letto e un ampio ripostiglio, completa il tutto un'ampia terrazza coperta posta sul fronte ovest. L'unità nel complesso versa in ottimo stato di conservazione, sono presenti i comuni impianti tecnologici e le finiture sono di buon livello.

Identificazione catastale:

foglio 24 particella 567 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: 1, derivante da variazione nel classamento del 05/01/2009 Pratica n. SO0000627 in atti dal 05/01/2009 (n. 66.1/2009)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58.

-**locali accessori** per la quota di 1/1 di piena proprietà posti al piano interrato ed identificato con il subalterno 7, trattasi di vani tecnici, locale adibito a taverna e cantina.

Identificazione catastale:

foglio 24 particella 567 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, derivante da DIVISIONE del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal 29/01/2008 DIVISIONE (n. 1722.1/2008)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 7 deriva dall'originario subalterno 3.

-**laboratorio artigianale** per la quota di 1/1 di piena proprietà della superficie commerciale di **715,30** mq

trattasi di capannone artigianale realizzato con struttura prefabbricata e costituito da laboratorio artigianale, uffici, servizi igienici, vani tecnici e spazi accessori. Sono presenti i comuni impianti



tecnologici oltre ad un carroponete. Il laboratorio artigianale presenta un accesso carraio dal piazzale esterno. Nel complesso l'unità si presenta in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

foglio 24 particella 567 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.772,00 Euro, indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: T-1, derivante da variazione nel classamento del 17/10/2006 pratica n. SO0082547 in atti dal 17/10/2006 (n. 7540.1/2006)

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 5 deriva dall'originario subalterno 2. **-autorimessa** per la quota di 1/1 di piena proprietà della superficie commerciale di **71,41 mq** trattasi di autorimessa posto al piano interrato, versa in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

foglio 24 particella 567 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, derivante da divisione del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal 29/01/2008 divisione (n. 1722.1/2008)

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 6 deriva dall'originario subalterno 3. **-area esterna di pertinenza** per la quota di 1/1 di piena proprietà della superficie commerciale di **1.225,44 mq**

trattasi di area esterna adibita per lo più a piazzale/parcheggio, spazi di manovra e verde. Le superfici adibite a piazzale/parcheggio e gli spazi di manovra risultano pavimentati mentre le altre superfici risultano destinate a verde. La superficie di mq. 1225,44 è stata ricavata dalla pratica edilizia 06/2006.

Identificazione catastale:

foglio 24 particella 567 sub. 1 (catasto fabbricati), piano: T

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

bene comune non censibile – ente comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

Le unità immobiliari di cui al compendio sopra descritto sono prive di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il compendio risulta occupato dal debitore, come riferito dal Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio (tel. 0342/359703; email: info@ivgsondrio.it).

Dalla perizia di stima del geom. M. Bordoni del 14.01.2024: **"4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitu: scarico coattivo, stipulata il 14/12/2007 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 53094/11551 di repertorio, trascritta il 02/01/2008 a Sondrio ai nn. 8/8, a favore di e altri, contro e altri, derivante da scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a mappali 504, 567, 704..

LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE SULLA PROPRIETÀ' AL MAPPALE 567 LATO EST DEL FABBRICATO, E' POSIZIONATA IN SOTTOSUOLO TUBAZIONE DI SCARICO ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DAL FABBRICATO MAPPALE 504 SUBALTERNI 14 E 15, DI PROPRIETÀ' DEI SIGNORI, TUBAZIONE CHE DOVRA' ESSERE MANTENUTA, DOVENDOSI INTENDERE COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU' COME DA STATO DI FATTO ATTUALE; - LE PARTI SI SONO DATE INOLTRE RECIPROCAMENTE ATTO CHE SUL MAPPALE 704 CEDUTO AI SIGNORI ... INSISTE POZZETTO DI ISPEZIONE DELLA TUBAZIONE DELLE ACQUE NERE PROVENIENTI DAI SERVIZI IGIENICI INTERNI DEL FABBRICATO MAPPALE 567 DI PROPRIETÀ' DELLA SOCIETÀ', LA QUALE, PREVIO AVVISO, AVRA' DIRITTO DI ISPEZIONARE PERIODICAMENTE TALE POZZETTO PER LAVORI DI MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE E, A TAL FINE, DI REALIZZARE UN PICCOLO CANCELLETTO SULLA RECINZIONE TRA I MAPPALI 567 E 704; ANCHE TALE POZZETTO DOVRA' ESSERE QUINDI MANTENUTO, DOVENDOSI RITENERE ANCHE PER ESSO COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU' COME DA STATO DI FATTO ATTUALE."

RIFERIMENTI URBANISTICI Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della perizia del geom. M. Bordoni: **"PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 3432/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE DI RIPIENA E COSTRUZIONE MURI DI CINTA, presentata il 08/04/1982 con il n. 1601 di protocollo, rilasciata il 16/06/1982 con il n. 68 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a originari mappali 57 e 58.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4589/1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE CON ABITAZIONE, presentata il 01/10/1987 con il n. 6334 di protocollo, rilasciata il 15/01/1988 con il n. 6 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a originari mappali 57 e 58.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 06/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO E MODIFICA LABORATORIO ARTIGIANALE ESISTENTE, presentata il 23/01/2006 con il n. 892 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 92/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 6/2006, presentata il 25/09/2006 con il n. 10227 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 109/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA E COMPLETAMENTO ABITAZIONE ANNESSA A LABORATORIO ARTIGIANALE ESISTENTE, presentata il 14/11/2006 con il n. 12277 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 38/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA E ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO, presentata il 02/05/2007 con il n. 4457 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 105/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE E COMPLETAMENTO ABITAZIONE ANNESSA A LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 21/09/2007 con il n. 10204 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCA DI INIZIO ATTIVITA' N. 26/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE TETTOIA, presentata il 11/04/2011 con il n. 3480 di protocollo.

Il titolo e riferito solamente a foglio 24 mappale 567

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011, l'immobile ricade in zona P2 - tessuto produttivo artigianale . Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità riferite al sub. 5.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

VARIAZIONE CATASTALE DOCFA: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.** "

Il tutto come meglio descritto nella perizia del 14.01.2024 del Geom. Marco Bordoni, allegata agli atti della procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA



- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle ore 10.00 del 16 settembre 2025 in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le ore 12.00 del 15 settembre 2025.
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** tramite www.spazioaste.it la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ed è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento di identità di corso di validità e codice fiscale del medesimo coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato;

in ipotesi di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179 lett f) e ultimo comma c.c. , l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e; prima della emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;

nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornato/a da cui risulti la costituzione della società ed i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, nonché copia della delibera assembleare o consiliare, qualora necessaria.

L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 24/2023 + 75/2023 Tribunale di Sondrio",

Le offerte telematiche di acquisto in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento di identità di corso di validità e codice fiscale del medesimo coniuge), recapito telefonico e



eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato;

in ipotesi di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179 lett f) e ultimo comma c.c. , l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima della emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;

nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornato/a da cui risulti la costituzione della società ed i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, nonché copia della delibera assembleare o consiliare, qualora necessaria.

L'offerta dovrà contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; 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 accreditata la predetta cauzione; le forme e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT66E0569611000000049202X23 INTESTATO A "ESECUZIONE DELEGATA N. 24/2023 + 75/2023 TRIBUNALE DI SONDRIO"



con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) 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 versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sottoindicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) 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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- 4) Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO 1

Prezzo base : € 401.850,00

Offerta minima: € 301.387,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

- 5) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto per il quale viene presentata l'offerta (vedasi supra al punto 4).
- 6) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: "Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita..."; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli



- offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .
- 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà quello indicato supra al punto 4).
- 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;
- 9) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 10) Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter);
- 11) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
- 12) come indicato nella ordinanza di vendita 15.02.2024 in presenza di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare, detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, l'importo che gli verrà indicato dal professionista delegato al creditore fondiario, **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**, e nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, sul conto corrente della procedura (IBAN IT66E0569611000000049202X23) indicando la relativa causale. Il termine di pagamento è perentorio e non soggetto alla sospensione feriale, come espressamente indicato nella ordinanza di vendita 15.02.2024.
- 13) L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
- 14) L'aggiudicatario dovrà rendere per iscritto al Professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 cpc secondo cui *"Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231."* In assenza della dichiarazione prevista ex lege si verificherà la decadenza ex art. 587 cpc e non potrà essere disposto il trasferimento dei beni.
- 15) si informa altresì che la custodia dei beni di cui all' avviso è in capo all'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. Naritelli Gianluigi (tel. 0342359703; e-mail: info@ivgsondrio.it);
- 16) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
- 17) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
- 18) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342/218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);
- 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato
Avv. Marina Cotelli

