

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

Esecuzione immobiliare n. 25/2024

promossa da Dovalue S.p.a

contro il debitore esecutato

* * *

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di stima lotto unico € 60.892,50

* * *

Il sottoscritto avv. Giulio Speziale, con studio in Morbegno (So), P.zza Marconi n. 3,

VISTO

il provvedimento in data 20.11.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Estorelli la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 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

A Piantedo, (SO); Appartamento a piano terra composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera e bagno, con posto auto esterno e area pertinenziale (condominio res. la Biglia) con accesso diretto dalla via Roma civico n.104. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 2,85.

Identificazione catastale:

-foglio 8 particella 1013 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale €.180,76, indirizzo catastale: VIA ROMA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: MAPPALE F.8 N.1014 - 1015 - 1013/16 - 1013/1

-foglio 8 particella 1021 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, rendita catastale €.6,20, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: MAPPALE F.8 N.1025 - 1021/10

-foglio 8 particella 1015 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: MAPPALE F.8 N.208 - 1014 - 1013

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile ristrutturato negli anni dal 2000 al 2006.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Marco Patti, allegata agli atti della procedura che qui si intende integralmente richiamata. Per informazioni ulteriori si prega di chiedere al professionista delegato.

Si riporta un breve stralcio della perizia

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione (tipo anni 4+4), stipulato il 01/10/2020 con scadenza il 30/09/2024, registrato il 07/10/2020 a Morbegno ai nn. 1685 S.3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). Importo dichiarato del canone di € 3.600: viene confermata la congruità del canone di locazione.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 2/1975, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

N. 9/1978 per realizzazione tettoia esterna

CONCESSIONE EDILIZIA N. 20/2000 e successive varianti, intestata a ***, per lavori di AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA N. 2780/2004, intestato a ***, per lavori di LAVORI DI TRASFORMAZIONE GARAGE IN ABITAZIONE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piantedo non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla domanda di agibilità e relativo rilascio del certificato di agibilità, né copia del collaudo delle opere in cemento armato, né copia dei certificati relativi agli impianti tecnologici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale è planimetricamente indicato il

disimpegno del bagno, ma di fatto non realizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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.

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato in: € **60.892,50**.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1) **la vendita avrà luogo il giorno 9.10.2025 alle ore 15:30** presso lo studio dell'avv. Giulio Speciale, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3, per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;

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

LOTTO unico

PREZZO BASE: € 60.892,50

OFFERTA MINIMA: € 45.669,38

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

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 8.10.2025** presso lo studio dell'avv. Giulio Speciale, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3. E' gradito un contatto telefonico con lo studio per concordare la data del deposito.

Le offerte dovranno 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.

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179

del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale 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 08.10.2025.

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.

Le offerte dovranno 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, 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, 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 o del legale rappresentante della società;

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179

del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

4) l'offerta sul prezzo base di euro 60.892,50 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 25/2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio -sede centrale con IBAN IT67 M056 9611 0000 0001 5671 X54.

5) intestato a "E.I 25/2024" 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;

- 6) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; (**45.669,38** offerta minima);
- 7) 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 1.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- 8) si informa che l'avv. Speciale è anche custode del bene immobile pignorato a cui rivolgersi per la visita del bene;
- 9) 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;
- 10) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;
- 11) 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;
- 12) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio dell'avv. Giulio Speciale, presso il proprio studio in Morbegno (SO) Piazza Marconi, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342613596);

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 lo studio dell'avv. Giulio Speciale, presso il proprio studio in Morbegno (SO) P.zza Marconi n.3, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342613596);
- 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 dell'avv. Giulio Speciale rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 30.06.2025

Il professionista delegato

Avv. Giulio Speciale