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

**Esecuzione immobiliare n. 26/2024**

promossa da Condominio Residenza Le Vette

contro il debitore esecutato

* * *

**IV° ESPERIMENTO DI VENDITA**

* * *

La sottoscritta Avv. Micaela Stefanetti, con studio in Morbegno (SO), Via Nani n.7,

**VISTO**

il provvedimento in data 07.02.2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio 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:

**LOTTO2**

A **Magazzino** a VALDIDENTRO Via Similiore 7A, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( DATO OSCURATO ). Trattasi di magazzino posto a piano interrato di un più ampio complesso immobiliare ubicato in via Similiore 7A in Comune di Valdidentro. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

-foglio 49 particella 1079 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 155 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SIMILIORE, piano: S1, intestato a DATO OSCURATO. Coerenze: Corsello comune, muri perimetrali, vano scale comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Mauro Acquistapace:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Si precisa che è stata rilevata presenza di beni quali arredi ed elettrodomestici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non rappresentate graficamente aperture su lati Est e Sud ed i pilastri interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA : €.1.000,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Mauro Acquistapace:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia allegata agli atti della procedura.

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

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato in € 31.500 quanto al lotto 1, in € 165.000 quanto al lotto 2, in € 42.720 quanto al lotto 3.

**CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) la vendita avrà luogo il giorno **14 Gennaio 2027 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) 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 2**

**PREZZO BASE: € 69.609,38**

**OFFERTA MINIMA: € 52.208,00**

**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, 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 "Proc. Esec. n. 26/2024 Tribunale di Sondrio" e deve essere **depositata entro le ore 12:00 del giorno 13 gennaio 2027 ore 12.00** presso lo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO).

L'offerta dovrà contenere:

- 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, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

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.

- 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 del giorno 13 gennaio 2027.** 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.

Per ricevere assistenza l'offerente dovrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo 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.

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 dovrà contenere:

- 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. L'offerta dovrà 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 obbligatoriamente 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, nonché copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e allegati relativi documenti. Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

L'offerta sul prezzo base di euro in euro **69.609,38**, deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 26/2024) solo in caso di offerta cartacea; diversamente, nel solo caso di offerta telematica, la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BPER con IBAN (IT59B0538711000000049012715) con causale: "Versamento cauzione Lotto n.___ EI 26/2024". 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; La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. 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;

**4)** L'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, (offerta minima per il lotto 2, euro 52.208);

5) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà 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 comparendo innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo presso lo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO), 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. 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;

6) 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, 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;

7) 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. 26/24), da depositarsi presso il domicilio 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare nei medesimi termini, la dichiarazione antiriciclaggio;

8) 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;

9) Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e del fondo spese, o della consegna del modulo antiriciclaggio, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione;

10) 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;

11) Si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'avv. Stefanetti e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 0342/613307;

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) In caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;

14) Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/613307);

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 del dell'avv. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO);

- 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. Micaela Stefanetti, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 22.10.2026

Il professionista delegato

avv. Micaela Stefanetti