

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 111-21+46-22 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di vendita giudiziaria lotto 1 € 16.600,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 2 € € 99.120,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 4 € 59.456,50

\* \* \*

Il sottoscritto Avv. Giovanni Arduini visto il provvedimento in data 4.12.2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio 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 1**

**Intera e piena proprietà di:**

A) terreno residenziale a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di 650,00 mq, lotto di terreno posto in fregio alla Via V Alpini (periferia di Mazzo di Valtellina). Parzialmente in zona edificabile (c.ca mq. 180,00) e restante in zona agricola (mq. 470,00) di forma rettangolare con sviluppo prevalente Ovest Sud. Preso singolarmente non è edificabile data la larghezza massima di ml. 5,50. coltivato aa prato è utilizzato come "parcheggio" temporaneo di mezzi da meccanici da lavoro agricolo. Identificazione catastale: Foglio 12 particella 52 (catasto terreni), sezione urbana 1, porzione 1, qualita/classe 1, superficie 650, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,00 €, indirizzo catastale: Via V Alpini, piano terra. Coerenze: mapp. 51; mapp. 51, 58; mapp 61, 53; Via V Alpini lotto solo parzialmente

edificabile (mq. 180) rimanenza destinazione agricola. Presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato.

B) terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di 490,00 mq. I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mazzo di Valtellina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna. Identificazione catastale: Foglio 12 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3°, superficie 490, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Via V° Alpini s.n.c. Coerenze: mapp. 52, 58; mapp. 1123; mapp 62, 54; mapp 893, 53, terreno posto in area totalmente agricola. Presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato.

Si segnala un errore in perizia sul bene al punto A) che in perizia è stato identificato catastalmente in modo errato, l'identificazione corretta è F. 12, part. 52 come sopra indicata.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/09/2017 a firma di dott. G Schiantarelli ai nn. 116563/43461 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Sondrio ai nn. 9653/1157;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 15/12/2021 ai nn. 873 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Sondrio ai nn. 13719/16816;

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

##### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona AAS ambiti agricoli strategici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27. Il titolo è riferito solamente al mapp. 61 PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona R - TERRITORIO URBANO

CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ART.23). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23. Il titolo è riferito solamente a parte del mappale 52.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Trattandosi di appezzamenti di terreno "liberi" non si sono ritrovati documenti relativi ad eventuali pratiche edilizie in itinere

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Non sono registrati contratti di locazione.

**LOTTO 2**

**Intera e piena proprietà di:**

A) terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di 630,00 mq, lotto di terreno nell'adiacenza di fabbricato uso "autorimessa/magazzino agricolo" prospiciente Via Valle (accesso diretto) e declivante verso Ovest. parte del lotto viene utilizzato come pertinenza del fabbricato pur non facendone parte catastale. Identificazione catastale: Foglio 16 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe prato III, superficie 630, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,81 €, indirizzo catastale: Via Valle, piano: terra. Coerenze: mapp. 150, 840; Via valle; mapp 169, 166; mapp. 165, 159 lotto di terreno configurabile come pertinenziale del mappale 840 adiacente; non unibile al fabbricato per non omogeneità delle intestazioni. Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semi abbandonato, di selvicoltura.

B) magazzino/deposito agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di 576,80 mq. Corpo di fabbrica uso capannone deposito/magazzino agricolo, realizzato nel corso del 2014 con DIA come magazzino ad uso agricolo è dotato di ampia area di pertinenza. Accessibile direttamente da Via Valle (via di calibro modesto) è stato realizzato in struttura metallica. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,50. Identificazione catastale: Foglio 16 particella 840 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 278 mq, rendita 172,29 Euro, indirizzo catastale: Via Valle snc, piano: terra, intestato a omissis, derivante da nuova costruzione. Coerenze: mapp. 145; Via Valle; mapp. 167; mapp. 150, 148, 147, 146 fabbricato dotato di area pertinenziale che ragguagliata porta la

"consistenza catastale" a mq 496. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

#### Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia del 5.3.2014 su F. 16 p. 167, F. 16 part. 168 e F. 16 part. 151 (il F. 16 part. 840 deriva dalla fusione dei mappali n. 840 e 168)- derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio, vincolo di non edificazione.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/09/2017 a firma di dott. G Schiantarelli ai nn. 116563/43461 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Sondrio ai nn. 9653/1157;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 15/12/2021 ai nn. 873 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Sondrio ai nn. 13719/16816;

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 62/pc e successive varianti, intestata a ..., per lavori di costruzione di infrastruttura ad uso ricovero mezzi agricoli, presentata il 30/12/2023 con il n. 4904 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona AAS ambiti agricoli strategici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 NTA. Riferito a entrambi i corpi.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380 / 2001). L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Pgt Vigente). L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Corpo di fabbrica ad uso agricolo e unita area di pertinenza e lotto di terreno adiacente in capo a diversa ditta. Non sono registrati contratti di locazione.

**LOTTO 4**

**Intera e piena proprietà di:**

A) deposito artigianale a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di 39,84 mq. Edificio a destinazione di magazzino avento una superficie coperta di mq. 29,50 circa ed altezza media di ml. 3,80 (media) con terreno di regresso di circa mq. 90,00. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 ml. media. Identificazione catastale: Foglio 12 particella 894 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via V Alpini snc, piano: Terra, derivante da COSTITUZIONE DEL 27/11/2007 - PRATICA N. SO0222864. Coerenze: lato nord mappale 893, lato est mappale 54, lato sud mappale 895 e lato ovest strada; Superficie catastale del mappale, comprensivo di superficie coperta fabbricato e regresso, mq. 120,00. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

B) terreno a destinazione residenziale/agricola a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di 962,79 mq. Terreno di fondo valle in un sol corpo di complessivi mq. 1.820,00 (superficie catastale) suddiviso nelle particelle del Fg. 12, n. 53, 54 e 893. La destinazione urbanistica dei terreni prevede una porzione di mq. 677,06 in ambito "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" con la restante parte di mq. 1.142,94 in zona "AAO – Ambiti agricoli ordinari". Identificazione catastale: Foglio 12 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975. Coerenze: lato nord mappale 52, lato est mappale 61, lato sud mappale 893 e lato ovest strada. Foglio 12 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 820, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,33 €, derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975. Coerenze: lato nord mappali 893 e 61, lato est 61 e 62, lato mappali 1371 e 895 e lato ovest mappale 894. Foglio 12 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975. Coerenze: lato nord mappale 53, lato est mappale 61, lato sud mappali 54 e 894 e lato ovest

strada. Presenta una forma regolare/rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie;

C) rustico a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di 70,00 mq. Fabbricato rurale della complessiva di mq. 70,00 circa, distribuito su due livelli ad uso deposito di attrezzature agricole. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale: Foglio 7 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 105, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T-S1, derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975. Coerenze: lato nord mappale 496, lato est strada, lato sud mappale 462 e lato ovest mappale 728. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il possesso dei beni da parte del debitore esecutato è per la piena proprietà in forza dei titoli riportati in Perizia e non per le sopracitate forme concessorie (censo, livello o uso civico) nemmeno a seguito di affrancazione di tali Istituti.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Si segnala trascrizione di domanda giudiziale di rivendicazione del 9 maggio 1995 reg.ri 4245/3560 sul bene identificato al F. 7 part. 495.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

ipoteca volontaria stipulata il 29/07/2003 ai nn. 85681/26747 di repertorio, iscritta il 01/08/2003 a Sondrio ai nn. 9918/1221.

ipoteca volontaria, stipulata il 01/02/2006 iscritta il 03/02/2006 a Sondrio ai nn. 1720/239.

ipoteca volontaria, stipulata il 24/04/2012 iscritta il 26/04/2012 a Sondrio ai nn. 4994/503.

ipoteca volontaria attiva in rinnovazione, stipulata il 29/07/2023 ai nn. 85681/26747 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 a Sondrio ai nn. 7897/611.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 02/05/2022 trascritto il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6277/5029.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Verifica urbanistica del fabbricato del Fig. 12, mappale 894 (corpo A della perizia): Dalle verifiche effettuate il fabbricato risultava esistente già nel 1958, periodo in cui si è preceduto alle lustrazioni di mappa con le risultanti della variazione per nuovo fabbricato rurale n. 66 del 18/08/1959. In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato risultava esterno alla perimetrazione del centro abitato disponibile dal 1954 e che il primo strumento urbanistico (piano di fabbricazione) del 1964 non ne ricomprendeva l'area di ubicazione, si può ritenere che lo stesso sia legittimo almeno per l'aspetto planimetrico. Dalla verifica dell'atto di provenienza costituito dalla Compravendita a rogito del Notaio Decimo Antonio di Tirano, repertorio n. 1973 del 05/03/1998 si riporta che il dante causa ha dichiarato che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni o altri titoli edilizi. Successivamente, a cura del proprietario debitore esecutato, si è provveduta all'intervento di sostituzione della copertura di cui alla S.C.I.A. Prot. 4544 del 28/11/2021. Infine, dall'accesso agli atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Mazzo di Valtellina si è reperita una ulteriore pratica, ovvero la D.I.A. Prot. 226 del 18/01/2012, il cui intervento non è stato attuato.

Verifica urbanistica del terreno del Fig. 12, mappale 893 (corpo B della perizia): Sul terreno distinto al Fig. 12, mappale 893 insiste una tettoia posta in aderenza al fronte nord del fabbricato del mappale 894 (dimensioni ml. 5,20x4,95xhmedia 3,00) che non risulta legittimata da nessun titolo edilizio e nemmeno presente nelle mappe catastali, pertanto non legittima ai fini urbanistici ed edilizi.

Verifica urbanistica del fabbricato del Fig. 7, mappale 495 (corpo C della perizia): Dalle verifiche effettuate il fabbricato risultava esistente già nel 1958, periodo in cui si è preceduto alle lustrazioni di mappa con le risultanti della variazione per nuovo fabbricato rurale n. 80 del 18/08/1959. In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato risultava esterno alla perimetrazione del centro abitato disponibile dal 1954 e che il primo strumento urbanistico (piano di fabbricazione) del 1964 non ne ricomprendeva l'area di ubicazione, si può ritenere che lo stesso sia legittimo almeno per l'aspetto planimetrico. Dalla verifica dell'atto di provenienza costituito dalla Compravendita a rogito del Notaio Schiantarelli Giandomenico di Tirano, repertorio n. 85680/26746 del 29/07/2003 si riporta che il dante causa ha dichiarato che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni o altri titoli edilizi. Dall'accesso agli atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Mazzo di Valtellina non risulta alcun titolo edilizio rilasciato per interventi su fabbricato in argomento.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. D.I.A. Prot. 226 del 18/01/2012, per lavori di Opere di manutenzione straordinaria con sostituzione serramenti, realizzazione bagno, posa pavimenti e impianti per la creazione di laboratorio adibito a lavorazione pelli, presentata il 18/01/2021 con il n. 226 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato del Fg. 12, mappale 894. Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. S.C.I.A. Prot. 4544 del 28/11/2021, per lavori di Sostituzione del tetto di copertura compreso di struttura in legno presentata il 28/11/2011 con il n. 4544 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato del Fg. 12, mappale 894.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. di approvazione n. 1 del 29/01/2015 e Delibera di C.C. di approvazione n. 18 del 28/07/2020, l'immobile ricade in zona R - Territorio Urbano Consolidati prevalentemente residenziale e AAO - Ambiti agricoli ordinari. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Mazzo di Valtellina rilasciato in data 18/04/2023 – Prot. 1866.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tettoia in assenza di titolo edilizio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rimozione di tettoia (ml. 5,20x4,95Xhmedia 3,00): €2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi. Questa situazione è riferita solamente a terreno distinto al mappale 893 del Fg. 12.

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato ancora censito al N.C.T. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Tipo mappale per cambio qualità ad ente urbano e denuncia di accatastamento: €1.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi. Questa situazione è riferita solamente a immobile censito al Fg. 7, mappale 495.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio - Ufficio del Registro non risultano stipulati contratti di locazione.



Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del geom. Flavio Martinelli e del geom. Gianluca Vannuccini allegata agli atti della procedura.

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

1. la vendita avrà luogo il giorno **12 dicembre 2024 alle ore 14:00** presso lo studio in via Tremogge 23-Sondrio per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
2. l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
3. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **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, può essere depositata tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è **il giorno 11 dicembre 2024 dalle 15.00 alle 18:00**, presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, è gradito un contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. 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 il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, la 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. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** 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 18:00 del giorno 11 dicembre 2024**. 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). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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;

4. l'offerta sul prezzo base di € 12.450,00 per il lotto 1, € 74.340,00 per il lotto 2 € 44.592,38 per il lotto 4 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 111-21) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole con IBAN IT 19T0623011010000016778585 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 111-2021". 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: € 9.337,50 per il lotto 1, € 55.755,00 per il lotto 2, € 33.444,29 per il lotto 4);
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 alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 1.000,00 per il lotto 1, € 2.000,00 per i lotti 2 e 4, 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 in Sondrio via Tremogge 23 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 deve provvedere entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, direttamente all'istituto creditore ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.L.vo 1/09/1993 n. 385, secondo indicazioni che verranno fornite dopo l'aggiudicazione;
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](http://pvp.giustizia.it)) nel sito internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore esecutato;
11. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
12. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
13. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, nel medesimo termine, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; compensi nella misura di legge e spese relativi al trasferimento della proprietà, trascrizione, registrazione, voltura sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere l'iva se dovuta;
14. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
15. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 0342. 053267);
16. si precisa 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 suo

studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e 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 delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 05.09.2024

Il professionista delegato Avv. Giovanni Arduini