

TRIBUNALE DI SONDRIO**FALLIMENTO****– R.F. 1/2021****GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MARTINA MARCHINI****CURATORE: DOTT.SSA LAURA VITALI****REGOLAMENTO VENDITE BENI IMMOBILI****SITI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO)****(ALLEGATO N. 2 AL SECONDO SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE)****CON IMPORTI ADEGUATI AL 3° TENTATIVO DI VENDITA**

Individuazione dei beni immobili posti in vendita, con indicazione del prezzo base, della cauzione, del fondo spese e dell'offerta minima in aumento

Per l'esatta individuazione e descrizione dei beni immobili e per la loro valutazione analitica si fa riferimento alla relazione di stima redatta dal perito Geom. Alessandro Negrini, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sondrio in data 17 gennaio 2024, la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del contenuto della perizia. In particolare in merito alle difformità edilizie/urbanistiche e catastali, evidenziate nel paragrafo n. 6 “*Pratiche edilizie, conformità urbanistica/edilizia e conformità catastale*” alle pagine dalla n. 35 alla n. 52 della citata perizia, si precisa che i costi presunti per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato autorizzato che resteranno a carico del futuro acquirente sono stati dedotti dal valore di stima della relativa unità immobiliare, come meglio evidenziato al paragrafo n. 11 “*Stima*” alle pagine dalla n. 69 alla n. 77 della citata perizia.

I beni immobili sono posti in vendita ad un prezzo base ribassato del 20% rispetto al secondo tentativo di vendita, arrotondato agli € 100,00.= superiori:

LOTTO N. 1

Appartamento al piano secondo, con annesso locale lavanderia al piano ammezzato e ripostiglio al piano terzo/sottotetto, inseriti in fabbricato a destinazione residenziale e produttiva sito in Comune di Cosio Valtellino (So), Frazione Mellarolo, Località Dosso, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 123 subalterno 3**, Via Valgerola, piano 2, Cat. A/2, cl. U, consistenza 5 vani, Rendita € 309,87

- **Foglio 56 particella 123 subalterno 5**, Via Valgerola, piano 3, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 34 mq., Rendita € 17,56

Conformità Urbanistica/Edilizia: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. da 36 a 38 della perizia di stima citata).

Conformità Catastale: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 38/39 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 53.400,00.=.

Prezzo base	€	34.300,00
Cauzione	€	3.430,00
Offerta minima in aumento	€	500,00

LOTTO N. 2

Fabbricato abitativo (abitazione stagionale di montagna c.d. "baita"), con annessi locali accessori e area di pertinenza, oltre a terreno destinato a parcheggio auto siti in Comune di Cosio Valtellino (So), Località Ronchi di Sopra, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 54 particella 215**, Località Ronchi n. SNC, piano T-1, Cat. A/3, cl. 1, consistenza 3,5 vani, Rendita € 144,61

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 54 particella 290**, prato, cl. 4, are 00.65, R.D. € 0,08, R.A. € 0,12

Conformità Urbanistica/Edilizia: l'unità immobiliare presenta delle difformità (vedasi pag. da 40 a 45 della perizia di stima citata).

Conformità Catastale: l'unità immobiliare presenta delle difformità (vedasi pag. 46/47 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 65.800,00.=.

Prezzo base	€	42.200,00
Cauzione	€	4.220,00
Offerta minima in aumento	€	600,00

LOTTO N. 3

Fabbricato "rustico" da cielo a terra, composto da autorimessa, n. 2 ripostigli, n. 2 legnaie e cantina con ripostiglio in corpo accessorio, con annessa area di pertinenza, oltre a terreni confinanti, siti in Comune di Cosio Valtellino (So), Frazione Mellarolo, Località Albi, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 2**, Frazione Mellarolo, piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 21 mq., Rendita € 39,04

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 3**, Frazione Mellarolo, piano 1-2, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 117 mq., Rendita € 72,51

- **Foglio 56 particella 338 subalterno 1**, Frazione Mellarolo, piano 1, B.C.N.C. (area scoperta comune ai subb. 2 e 3 del mapp. 338 di

Fg. 56)

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 305**, prato arbor., cl. 5, are 02.20, R.D. € 0,22, R.A. € 0,17

- **Foglio 56 particella 306**, prato arbor., cl. 5, are 01.30, R.D. € 0,13, R.A. € 0,10

Conformità Urbanistica/Edilizia: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 48/49 della perizia di stima citata).

Conformità Catastale: le unità immobiliari presentano delle difformità (vedasi pag. 49/50 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 43.400,00.=.

Prezzo base	€	27.900,00
Cauzione	€	2.790,00
Offerta minima in aumento	€	400,00

LOTTO N. 4

Fabbricato “rustico” da cielo a terra, composto da deposito attrezzi, fienile e n. 2 ripostigli, oltre a terreno circostante e altro terreno a quest’ultimo confinante, siti in Comune di Cosio Valtellino (So) Frazione Mellarolo, Località Albi, così distinti:

Catasto Fabbricati (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 473**, Via per Mellarolo, piano T-1, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 105 mq., Rendita € 65,07

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 56 particella 472**, cast. frutto, cl. 3, are 22.74, R.D. €

1,17, R.A. € 0,47

- **Foglio 55 particella 261 (terreno alla “Lavina”)**, prato, cl. 4, are 21.00,
R.D. € 2,71, R.A. € 3,80

Conformità Urbanistica/Edilizia: sul terreno di cui al Foglio 56 mappale 472 è stata costruita una tettoia non autorizzata, che dovrà essere demolita (vedasi pag. 51/52 della perizia di stima citata).

Stato di possesso: libero.

Valore di stima € 30.600,00.=.

Prezzo base	€	19.600,00
Cauzione	€	1.960,00
Offerta minima in aumento	€	300,00

LOTTO N. 5

Terreni coltivati a “prato”, siti in Comune di Cosio Valtellino (So) nelle vicinanze della Frazione Mellarolo, denominati terreni alla “Sponda”, così distinti:

Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 55 particella 61**, prato, cl. 4, are 01.20, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22

- **Foglio 55 particella 62**, prato, cl. 4, are 08.20, R.D. € 1,06, R.A. € 1,48

Valore di stima € 5.200,00.=.

Prezzo base	€	3.400,00
Cauzione	€	340,00
Offerta minima in aumento	€	100,00

LOTTO N. 6

Terreni coltivati a “bosco ceduo” e “castagneto da frutto”, siti in Comune di Cosio Valtellino, nelle vicinanze della Frazione Mellarolo, denominati terreni

al “Doss della Posa”, così distinti:

Catasto Terreni (piena proprietà 1/1)

- **Foglio 55 particella 140**, bosco ceduo, cl. 3, are 11.20, R.D. € 1,45, R.A. € 0,23

- **Foglio 55 particella 181**, cast. frutto, cl. 3, are 06.90, R.D. € 0,36, R.A. € 0,14

Valore di stima € 3.600,00.=.

Prezzo base	€	2.400,00
Cauzione	€	240,00
Offerta minima in aumento	€	100,00

Trattasi di vendita fallimentare di natura coattiva giudiziaria. Si precisa, a tal proposito, che la presente vendita si deve considerare come forzata ed è soggetta all'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2919 e seguenti C.C. e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'intero complesso immobiliare.

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico in materia di edilizia di cui al Decreto

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragione ed azioni, servitù attive e passive.

Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai medesimi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli interessati possono prendere visione dei beni previo appuntamento telefonico con il curatore al n. 0342/214005.

* * * * *

Individuazione delle modalità di effettuazione della vendita

La vendita verrà effettuata alla presenza del curatore avanti il notaio delegato Dott. Franco Cederna, con studio in Sondrio (So) Via Trento n. 31 nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento il notaio delegato potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

Per partecipare alla vendita gli offerenti dovranno depositare offerta irrevocabile di acquisto (in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "Offerta di acquisto beni immobili fallimento R.F. 1/2021") presso lo Studio del notaio delegato entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita, indicando:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, indirizzo, stato civile, regime patrimoniale con eventuali

specifiche indicazioni in ordine all'acquisto ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, recapito telefonico/email e, nel caso si tratti di enti e società, ragione sociale, capitale sociale, sede legale, legale rappresentante), corredate dalla fotocopia di valido documento di identità, del certificato del registro imprese e della documentazione integrativa della rappresentanza ove l'offerente non sia una persona fisica;

- il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- la proposta irrevocabile di acquisto al prezzo offerto, che deve essere pari o superiore al prezzo base, oltre imposte e spese di trasferimento, nessuna esclusa.

Alla domanda deve inoltre essere allegato il deposito cauzionale sopra indicato per ciascun lotto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al fallimento.

Le offerte pervenute successivamente al termine di presentazione fissato nell'avviso di vendita non saranno considerate valide.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima sopra citata, in particolare in merito al paragrafo n. 6 "*Pratiche edilizie, conformità urbanistica/edilizia e conformità catastale*".

Le offerte sono irrevocabili pena l'incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, del notaio delegato e del curatore, nel luogo e nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal curatore.

Se per l'acquisto dei beni risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento, da effettuarsi ciascuna nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte del presente regolamento. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente, se tutte le offerte risultassero di eguale importo, il notaio delegato potrà aggiudicare i lotti a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Della vendita verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti del fallimento a cura del curatore, e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita

dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

Si precisa che, alla presente procedura competitiva, disposta ai sensi dell'art. 107, 1° comma, L.F., non trova applicazione la norma dell'art. 572 c.p.c.

Sino alla stipula del contratto di vendita, la vendita potrà essere sospesa:

- dal curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione;

- dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F.

Il versamento del saldo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere eseguito entro il termine essenziale di decadenza di 60 (sessanta) giorni mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il seguente IBAN IT57S0569611000000012144X19.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'eventuale saldo dell'importo dovuto per oneri fiscali, che il curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario.

Il notaio delegato stipulerà l'atto di vendita e predisporrà bozza degli

atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, che il curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F. questi provveda ad emettere il relativo decreto.

Inoltre il notaio delegato eseguirà le formalità di registrazione, la trascrizione dell'atto di trasferimento degli immobili, le comunicazioni necessarie, nonché espletterà le formalità di cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole, inclusa la sentenza di fallimento.

Pubblicità da effettuarsi a cura della curatela:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 490, 1° comma, c.p.c., richiamato dall'art. 107, 1° comma, L.F. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- sulle pagine del settimanale “Centro Valle – Giornale di Sondrio” e del quotidiano “La Provincia di Sondrio”, in pari data rispetto al settimanale, una volta e per estratto, almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- sul sito internet www.asteimmobili.it, almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore darà notizia della vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni immobili mediante notificazione, ai sensi dell'art. 107, 3° comma, L.F., tramite Ufficiale Giudiziario o tramite PEC.

Le spese per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati e la voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e le imposte di trasferimento, nessuna esclusa, e il compenso

spettante al notaio delegato.

Il regime fiscale delle vendite verrà valutato all'atto della vendita stessa, essendo di fatto subordinato alla natura giuridica dell'acquirente e all'applicabilità di eventuali agevolazioni di natura fiscale a quest'ultimo.