

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 51/19 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

**QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima lotto unico € 34.500,00

\* \* \*

Il sottoscritto dott. Diego Simonetta visto il provvedimento in data 18.5.23 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Valentina Rattazzo 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 UNICO:**

**Intera e piena proprietà di:**

**A) rustico a BERBENNO DI VALTELLINA (SO)**, Località Maroggia, Via Maroggia / Via per la Ceca, della superficie commerciale di 104,06 mq. Trattasi di fabbricato "rustico" di antica costruzione, destinato a ripostigli, con annessa piccola area di pertinenza ubicata a sud dello stesso fabbricato, il tutto sito in Località Maroggia, nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), e censito al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 463. Il fabbricato originario è stato edificato in epoca remota. L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Berbenno di Valtellina in data 05/11/2003, protocollo n. 7022 (Pratica Edilizia n. 149/2003); le opere non sono state ultimate ed, in parte, sono state realizzate in difformità da quanto autorizzato. Le uniche opere realizzate, prima del fermo dei lavori, sono le seguenti:- demolizione e ricostruzione di soletta tra il piano primo e il piano secondo (con porzione in angolo nord-ovest priva di soletta, per futuro posizionamento di scala di collegamento tra i due piani);- realizzazione di tavolati divisorii al piano secondo, con formazione di disimpegno a nord e formazione di n. 2 locali a sud (locale "sud-est" e locale "sud-ovest") con accesso dal disimpegno tramite aperture (aperture prive di porte, con presenza del

solo falso telaio); - realizzazione di controsoffitto in legno al piano secondo, attualmente in cattive condizioni di manutenzione e in parte crollato. Il fabbricato è così composto:- piano terra (indicato come piano interrato nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile sia pedonalmente che carrabilmente da sud dalla strada pubblica (Via per la Ceca), attraversando il terreno Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e l'area di pertinenza dello stesso fabbricato Foglio 9 mappale 463; il piano terra confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero e confina con l'area di pertinenza dello stesso fabbricato; - piano primo: (indicato come piano terra nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente tramite scala esterna che parte dal terreno. Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e relativo balcone/ballatoio al piano primo con struttura in cls; è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; il piano primo confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero;- piano secondo/sottotetto: (indicato come piano primo nella planimetria catastale): composto da disimpegno e due locali con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente da nord direttamente dalla strada pubblica (Via Maroggia); è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; è presente, a sud, balcone con struttura in legno parzialmente crollato (è crollata la porzione ovest del balcone); il piano secondo/sottotetto confina ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, il fronte sud è libero e il fronte nord è libero e confina con la strada pubblica (Via Maroggia).Le altezze utili interne sono le seguenti: - piano terra con soffitto a "volta" = variabile da circa mt. 1,00 a circa mt. 2,50 (altezze riportate anche nella planimetria catastale); - piano primo = circa mt. 2,10 (con il rifacimento della soletta tra il piano primo e il piano secondo l'altezza è diminuita rispetto all'altezza originaria riportata nella planimetria catastale che era pari a mt. 2,16); - piano secondo/sottotetto = variabile da circa mt. 4,05 a nord, a circa mt. 5,20 al colmo e circa mt. 4,25 a sud (altezze riportate anche nella planimetria catastale); il controsoffitto in legno è stato realizzato ad una altezza dal pavimento pari a circa mt. 2,50 ma lo stesso è in molti punti crollato. Le caratteristiche edilizie, e gli impianti, presenti nel fabbricato principale sono i seguenti: - struttura verticale in muratura; - struttura del tetto in legno con manto di copertura in "piode" (in alcuni punti il tetto presenta dei segni di infiltrazione d'acqua); - soletta tra il piano primo e il piano secondo in lastre di cls armato; - soletta tra il piano terra e il piano primo in muratura (soffitto piano terra a volta);- pareti perimetrali esterne in raso pietra; - pavimentazioni a tutti i piani in cls al rustico; - presente impianto elettrico ai

piani terra e primo ma non funzionante (il sottoscritto non è in possesso di certificazione dell'impianto);- nel locale ripostiglio al piano primo è presente camino di remota realizzazione, ubicato nell'angolo nord-est, con canna fumaria e relativo comignolo presente sul tetto. Il fabbricato si trova in cattive condizioni di manutenzione. Le superfici lorde del fabbricato, comprensive delle superfici nette calpestabili, dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino al limite massimo di spessore di cm. 50) e del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari (fino al limite massimo di spessore di cm. 25), sono le seguenti:- piano terra (piano interrato sulla planimetria catastale) = mq. 38,30;- piano primo (piano terra sulla planimetria catastale) = mq. 43,10;- piano secondo/sottotetto (piano primo sulla planimetria catastale) = mq. 43,10 (compresa superficie di varco nella soletta di calpestio, per futura realizzazione di scala di collegamento con il piano primo). Il balcone al piano primo, ubicato nella facciata sud, ha una superficie di mq. 3,30. Il balcone al piano secondo, anch'esso ubicato nella facciata sud, ha una superficie attuale di circa mq. 3,00 ma è in pessime condizioni statiche e pertanto non agibile; in origine, prima del crollo della porzione ad ovest, aveva una superficie di circa mq. 6,50. L'area di pertinenza del fabbricato, ubicata a sud dello stesso, ha una superficie di circa mq. 6,00. Identificazione catastale: **Foglio 9 particella 463 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MAROGGIA n. SNC, piano: S1-T-1, derivante da Variazione nel classamento del 04/02/2019, Pratica n. SO0006434 in atti dal 04/02/2019 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1794.1/2019). Superficie catastale totale = mq. 119. Il fabbricato oggetto di stima con l'annesso terreno di pertinenza (Foglio 9 mappale 463 -catasto fabbricati), insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 9 mappale 463 (ente urbano di are 00.50). Coerenze dell'intero mappale 463 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, strada (Via Maroggia), mapp. 464 e mapp. 465. Si precisa che i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 (catasto fabbricati) sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del fabbricato Foglio 9 mappale 463; la variazione catastale per la soppressione di tali unità immobiliari è stata presentata dal perito stimatore come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 51/2019 R.G.E. del Tribunale di Sondrio all'udienza in data 14 dicembre 2022. Si precisa altresì che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 463 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

**B) Terreno a BERBENNO DI VALTELLINA (SO)**, Località Maroggia, Via per la Ceca, della superficie commerciale di 40,00 mq. Trattasi di terreno di forma simile ad un trapezio, sito nella

Località Maroggia del Comune di Berbenno di Valtellina (SO) e distinto al catasto terreni con il Foglio 9 mappale 465. Il terreno è attualmente in parte "sterrato" (porzione sud) ed in parte con pavimentazione in "ciotoli di pietra" (porzione nord). Una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465, adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691) e avente una larghezza di 1,00 ml., è gravata da servitù di passo pedonale per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9 (vedasi paragrafo 4.1.4 della presente perizia). In base al P.G.T. Vigente del Comune di Berbenno di Valtellina, il terreno è classificato "CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione". La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq.40. Identificazione catastale: **Foglio 9 particella 465 (catasto terreni)**, qualita "seminativo", classe 2, superficie are 00.40 (mq. 40), reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,18 € derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974. Coerenze dell'intero mappale 465 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, mapp. 463, mapp. 464, mapp. 690 e limite del Foglio di mappa (Via per la Ceca). Si precisa che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 465 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

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

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

Servitù di passo pedonale. Nella scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata il 09/07/2003 dal Dott. Papa Paolo Felice, Notaio in Sondrio, ai nn. 8726/3937 di repertorio (in "primo luogo"), trascritta il 12/07/2003 a Sondrio ai nn. 8878/7115, le Sig.re ... (venditrici) hanno dichiarato di riservare in proprio favore il diritto di passo pedonale su una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465 adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691), avente una larghezza di ml. 1,00 per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9.

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

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

Permesso di Costruire rilasciato il 05/11/2003, prot. n. 7022 (Pratica Edilizia n. 149/2003), intestato a ..., per opere di ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a "residenziale" (piano terra e primo) con relativi accessori (autorimessa e

ripostiglio al piano terra), ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 10; la domanda di rilascio del P.d.C. è stata presentata il 05/08/2003 prot. n. 5046; durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale non è stata trovata la Comunicazione di inizio lavori; si precisa che sono state realizzate solo parte delle opere previste, e in parte realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio. Si precisa altresì che il Permesso di Costruire rilasciato il 05.11.2003 (P.E. n. 149/2003) risulta scaduto e quindi non più valido per il completamento delle opere autorizzate. Si precisa che sul Permesso di Costruire, così come sulla relativa domanda di rilascio e sulle tavole allegate alla domanda, sono riportati degli identificativi catastali non corretti, come sotto specificato:

- il fabbricato è erroneamente identificato con il mappale 302 di Foglio 9, al posto del corretto mappale 463 di Foglio 9;

- il terreno destinato a parcheggio è erroneamente identificato con il mappale 455 di Foglio 9, al posto del corretto mappale 465 di Foglio 9. Gli errori di identificazione catastale sono presenti anche nei seguenti documenti, allegati alla Pratica Edilizia n. 149/2003:

- Scrittura privata - accordi tra i proprietari di fabbricati attigui (confinanti), depositata al Comune di Berbenno di Valtellina il 05.08.2003 prot. n. 5046, unitamente alla domanda di P.d.C.;

- Atto di asservimento del 29.09.2003, registrato a Morbegno il 02.10.2003 al n. 3 Serie 1388, depositato al Comune di Berbenno di Valtellina il 15.10.2003 prot. n. 6547.

Tutti i documenti relativi alla Pratica Edilizia n. 149/2003 del Comune di Berbenno di Valtellina sono riportati nell'allegato n. 6 della presente perizia. Autorizzazione Edilizia rilasciata il 13/10/1995, per lavori di ampliamento di apertura del fabbricato di cui al mapp. 302 di Foglio 9. Il fascicolo relativo a tale titolo autorizzativo, menzionato nell'atto di compravendita autenticato dal Dott. Papa Paolo Felice in data 09/07/2003 rep. 8726/3937, non è stato trovato negli archivi del Comune di Berbenno di Valtellina. Si precisa che nell'atto di compravendita viene indicato che tale titolo autorizzativo riguarda il mappale 302 di Foglio 9; non avendo potuto visionare il fascicolo relativo alla pratica edilizia, il sottoscritto perito non è in grado di sapere se il titolo autorizzativo è effettivamente relativo al mappale 302 di Foglio 9 o se, come successo nella pratica edilizia n. 149/2003, è stato commesso un errore di identificazione catastale e pertanto il titolo è relativo al mappale 463 di Foglio 9.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

Vigente "PGT - Piano di Governo del Territorio" del Comune di Berbenno di Valtellina In base alle prescrizioni urbanistiche delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente "PGT - piano di governo del territorio" del Comune di Berbenno di Valtellina, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 12 luglio 2013, con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. di

Regione Lombardia n. 48 del 27 novembre 2013, e successivamente modificato ed integrato con la Variante n. 1 al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, come approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 25 marzo 2019 e relativa pubblicazione sul B.U.R.L. di Regione Lombardia n. 21 del 22 maggio 2019, i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 1 - Lotto unico), distinti catastalmente al Foglio 9 mappali 463 e 465, hanno la seguente destinazione urbanistica:- "CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione", per il 100% della superficie totale; - "Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D.Lgs 42/04", per il 100% della superficie totale; - "Tutela delle attività agricole nocive", per il 100% della superficie totale; - "Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico", per il 100% della superficie totale; - "Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni", per il 100% della superficie totale; - "Centro abitato", per il 100% della superficie totale; - "Esterno al centro abitato ANAS", per il 100% della superficie totale; - "Fasce di rispetto per le nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale.

\*\*\*\*\*

#### STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI "CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CS\_01" (art. 5.3.1 delle N.T.A.): CARATTERI PECULIARI D'AMBITO (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DELLE FRAZIONI)

I sistemi insediativi a matrice rurale di Dusone, Polaggia, Regoledo, Monastero, Maroggia e Pedemonte, alcuni molto semplici e di dimensioni ridotte, altri più complessi ed articolari in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno, sono caratterizzati non certo dalla ricchezza di elementi architettonici, ma dalla fattezze dei manufatti che riportano alla manualità e irripetibilità di tecnologie che appartengono al passato e soprattutto dalla rilevanza del tessuto urbano che li compongono. Le piccole proprietà familiari, ciascuna con articolazione e forma, si susseguono simili, ma diverse, in sequenza, disponendosi in una schiera irregolare lungo una via, spesso l'asse principale di supporto del nucleo stesso che in alcuni punti si allarga per ospitare una piazzetta o anche un semplice angolo di aggregazione: la panca in pietra, la fontana, l'albero antico, il sagrato della chiesa, sempre nominalmente riconoscibile. Dietro questa irregolare cortina si frastagliano realtà ancora più articolate, qualche volta una piccola corte, un pergolato, l'orto, il pollaio, poi subito la campagna o i terrazzamenti della ripida pendice montana. Le frange periferiche del nucleo sono disseminate da edifici non più disposti a schiera, ma che ricalcano le stesse tipologie e tecnologie costruttive, poi, ancora più isolati, gli edifici di recente costruzione che raramente rispecchiano la cultura di cui è permeato l'ambiente circostante.

#### OBIETTIVI

Gli obiettivi dei centri e nuclei di antica formazione sono interamente rivolti al recupero degli edifici abbandonati o sotto utilizzati con criteri di intervento attentamente modulati in relazione alle caratteristiche di ogni singolo edificio e al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

#### DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES).

Destinazione d'uso ammessa: DRES Residenziale e ricettiva, DDIR.1 Uffici < 150 mq. SLP, DPRO.3. Artigianale di servizio, DSPE.1 Pubblici esercizi, DCOM-SVC Negozio vicinato.

Destinazione d'uso non ammessa: DDIR.2 Terziario direzionale , DIR.3 Terziario direzionale, DPRO.1 Produttiva, DPRO.2 Annonaria, DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo, DCOM-SMSA Media distribuzione, DCOM-SMSB Media distribuzione, DCOM-SGV Grande distribuzione, DCOM-SCC Centro Commerciale, DING Distribuzione all'ingrosso, DCAR Distributori carburante, DAGR.1 Agricola ordinaria, DAGR.2 Agricola zootecnica. Per le sigle usate, cfr articolo J delle Norme Tecniche di Base (Allegato A - R.N. 02). L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

La disciplina di intervento negli ambiti di antica formazione è dettagliata nelle specifiche disposizioni contenute nelle "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici e nuclei rurali sparsi", parte integrante del Piano delle Regole. Le modalità d'intervento sono le seguenti: - Titolo abilitativo semplice; - Permesso di costruire convenzionato; - Piani di recupero.

#### INDICI

Ristrutturazioni e ricostruzioni. Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purchè entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

#### ALTEZZE

Ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni. Per gli immobili per i quali sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, è possibile mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda preesistenti anche se superiori a quelle degli edifici adiacenti, salvo nel caso di superfetazioni anomale o di prescrizioni particolari previste nelle tavole N.01 "Criteri di intervento nei Nuclei di Antica formazione". Il valore di incremento percentuale della SLP eventualmente consentito dall'art. 2.3 dell'elaborato RNS.01 è da considerarsi anche come parametro percentuale d'incremento una-tantum dell'altezza dell'edificio. L'altezza dell'edificio

esistente maggiorata di tale percentuale si configura come altezza massima di zona ai sensi dell'art. 64 comma 1 della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

#### DISTANZE

Ristrutturazioni e ricostruzioni. In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti, incluso il mantenimento della edificazione in aderenza al fine di mantenere le caratteristiche preesistenti del tessuto urbano e dei fronti degli edifici.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità relative al fabbricato Foglio 9 mappale 463:

- piano terra: non sono stati realizzati i tavolati per la formazione di piccolo ripostiglio nell'angolo sud-est, con relativa finestrella;
- piano primo: non è stata realizzata la finestra ad est sul fronte sud, non è stata ampliata la finestra ad ovest sul fronte sud, non è stata modificata l'apertura della porta sul fronte sud, non è stata realizzata la scala per il collegamento con il piano secondo, mentre è stato realizzato tavolato, per il vano scala interno, di consistenza e in posizione diversa rispetto a quella autorizzata;
- piano secondo: non sono state modificate le finestre sul fronte sud, non sono state modificate le aperture sul fronte nord, non è stato realizzato nuovo balcone al posto dell'esistente semi-crollato, mentre la distribuzione degli spazi interni è stata realizzata in modo diverso rispetto a quanto autorizzato; - piano sottotetto: non è stato realizzato il piano sottotetto con la formazione delle relative finestre sul fronte nord e la modifica delle aperture sul fronte sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto riportato nel titolo autorizzativo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria (onere per sanzione amministrativa + contributo sul costo di costruzione + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €3.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità relative al fabbricato Foglio 9 mappale 463:

Piano terra (piano interrato nella planimetria catastale): - nello stato di fatto non è presente la finestra sul fronte sud che è rappresentata graficamente sulla planimetria;



Piano primo (piano terra nella planimetria): - nello stato di fatto l'altezza è pari a mt. 2,10 al posto dell'altezza riportata nella planimetria pari a mt. 2,16 (a causa rifacimento soletta di copertura); - è stato realizzato tavolato per il futuro vano scala interno di collegamento con il piano secondo che non è rappresentato nella planimetria;

Piano secondo (piano primo nella planimetria catastale): - è stato realizzato varco nella soletta di calpestio per la realizzazione di futura scala di collegamento con il piano primo, che non è rappresentato nella planimetria catastale; - sono stati realizzati dei tavolati interni, con relative aperture, che non sono rappresentati nella planimetria catastale; - nello stato di fatto il balcone ha una consistenza ridotta rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (la porzione ovest del balcone è crollata); - nello stato di fatto è presente controsoffitto in legno ad una altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento (anche se una parte di tale controsoffitto è crollato e pertanto le altezze riportate in planimetria catastale possono essere considerate corrette). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali. Preventivamente verificare con l'Ufficio Catastale l'opportunità/necessità di assegnare a parte del fabbricato (piano primo e piano secondo) la Categoria "F3 - in corso di costruzione".

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

### **STATO DI POSSESSO:**

I beni immobili oggetto della presente perizia sono:

- in parte liberi (piani primo e secondo del fabbricato Foglio 9 mappale 463);
- in parte occupati da terzi senza alcun titolo (piano terra del fabbricato Foglio 9 mappale 463, compresa area di pertinenza antistante, e terreno confinante Foglio 9 mappale 465) in fase di liberazione; dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 11/07/2019 n. 23455 del Registro Ufficiale), non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione relativi agli immobili oggetto della presente perizia.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del Geom. Alessandro Negrini allegata agli atti della procedura.

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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

1. la vendita avrà luogo il giorno **21 GENNAIO 2025 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 20 GENNAIO 2025 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 20 GENNAIO 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. 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 € 14.554,69 per il lotto unico 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. 51/19) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT 25W0569611000000014643X93 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 51/19". 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: € 10.916,02 per il lotto unico);
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 unico, 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 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 (Tribunale di Sondrio E.I. 51/19); 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, ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
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.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il dott. Diego Simonetta;
11. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, 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; 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;
12. 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;
13. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;

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. 392.9335479);
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 27.09.2024

Dott. Diego Simonetta