

TRIBUNALE DI SONDRIO

Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)

Con modalità telematica sincrona mista

IV esperimento di vendita

Valore di stima lotto 1: € 121.800,00

Valore di stima lotto 2: € 45.900,00

Valore di stima lotto 3: € 13.300,00

Sondrio, 8 novembre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 35/2022 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

PROMOSSA DA

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA (con l'Avv. A. Gasparini)

CONTRO

IL DEBITORE ESECUTATO

Con l'intervento di

AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE

E di

BANCA POPOLAREDI SONDRIO (con l'avv. A.F. Mazzucchi)

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Vaninetti, Professionista delegato alle operazioni di vendita,

VISTO

il provvedimento in data 19 giugno 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione la ha delegata a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 *bis* c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati,

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1:

In Comune di Castione Andevenno (SO), Via Bertacchi, 15, frazione località "Balzarro"

intera e piena proprietà

appartamento costituito da soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno di ingresso, piccolo vano ripostiglio soprascala, disimpegno zona notte, bagno zona notte, n. 3 camere e due balconi prospicienti sulla facciata sud, L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.70 m media.

Identificazione catastale:

foglio 25 particella 337 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2,

consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro, piano: 2, intestato a

*** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: NORD: mapp.li 88, 320 e strada vicinale della Torre EST: mapp.le 112 SUD: mapp.le 109 OVEST: mapp.li 107 e 108

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

Libero, come riferito dal Custode IVG di Sondrio.

In perizia 05.12.2022 il geom. Daniele Conforti rileva: *"vincolo di pertinenzialità inerente l'autorimessa seminterrata esistente al fg. 25 mapp.le n. 384 (non indicata in atto di pignoramento)..."*, trascritto il 19.11.1999 a Sondrio ai nn. Rg 13117 Rp. 10493.

RIFERIMENTI URBANISTICI Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della perizia del geom. Daniele Conforti 05.12.2022: **"PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Licenza Edilizia N. LIC.ED. 396/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa ad uso civile abitazione, presentata il 27/12/1974, rilasciata il 01/02/1975 con il n. prot. 256 di protocollo.*

Contiene visti vigili del fuoco prot. 635 del 23/10/1974

*Variante a concessione edilizia n. 396 del 01/02/1975 N. C.E. 648/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/01/1980, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 di protocollo*

*Cambiamento di destinazione d'uso da autorimessa a locale uso cucina e bagno nel fabbricato esistente N. C.E. 960/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/05/1984, rilasciata il 22/04/1985 con il n. Prot. 1472 di protocollo*

*Autorizzazione Edilizia N. C.E. 1895/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione serbatoio fisso aereo contenente gas liquefatto per la capacità , presentata il 14/09/1993*



con il n. 3721 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo Autorizzazione Edilizia N. **Aut. Edil. 21/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione autorimessa di pertinenza al fabbricato residenziale fg. 25 mapp.le 337, presentata il 30/09/1999 con il n. prot. 2593 di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. Prot. 6535 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a All'attuale autorimessa di pertinenza distinta al fg. 25 mapp.le 384. Contiene vincolo pertinenziale atto notaio Giandomenico Schiantarelli del 06/11/1999 n. 66947 registrato a Tirano il 16/11/1999 al n. 236 Serie " e trascritto a Sondrio il 19/11/1999, RG. n. 13117, RP. 10493

N. **Aut. Edil. 26/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura del fabbricato, isolamento facciate (intonaco), serramenti esterni del fabbricato sito in Via Bertacchi n. 15., presentata il 29/09/2000 con il n. 4792 di protocollo, rilasciata il 08/11/2000 con il n. 6309 di protocollo Variante ad autorizzazione edilizia N. **Var. Aut. Edil. 26/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ad autorizzazione edilizia n. 26/00, presentata il 29/03/2001 con il n. 1844 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001.

Pratica n. 2713/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito agricolo con coltura non specializzata (Art. 20.4 PdR)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente vano ad uso ripostiglio soprascala non identificato nelle pratiche edilizie rilasciate dall' U.T.C. del Comune di Castione Andevenno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per regolarizzazione vano ad uso ripostiglio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

l Sanzione amministrativa: €.516,00

l Pratica edilizia: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza nella planimetria del vano soprascala ad uso ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Registrazione pratica catastale in variazione post pratica edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

l Variazione catastale: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 2:

In Comune di Teglio (SO), località "Cà del Giumelin" snc

intera e piena proprietà

-**rustico** all'interno di radura boschiva in pessime condizioni strutturali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

folio 15 particella 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita

18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale

LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO)

Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n.

4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.le 232 **EST**: mapp.le 232 **SUD**: mapp.le 232 **OVEST**: mapp.le 270

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



-rustico; trattasi più precisamente di

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato catastalmente come piccolo fabbricato "casello del latte" ma attualmente caratterizzato unicamente da bosco misto in quanto il fabbricato in esso risulta diruto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 97 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 Registrazione n. 905 registrato in data 26/07/1990 - Voltura n. 3092.1/1990 in atti dal 18/07/1991

Coerenze: **NORD**: mapp.le 232 **EST**: mapp.le 99 **SUD**: mapp.li 95 e 98 **OVEST**: mapp.le 232

Dalla perizia: *"NB. Il presente cespite è costituito da terreno a bosco misto nel quale il fabbricato insito e graffiato ad uso "casello del latte" risulta assente, infatti risulta diruto, in loco è visibile unicamente piccolo cumulo di pietrame..."*.

-terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 2740, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.le 6 **EST**: mapp.le 52 **SUD**: mapp.li 231 e 232 **OVEST**: mapp.li 48 e 49

- terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 480, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.le 230 **EST**: mapp.le 92 **SUD**: mapp.le 94 **OVEST**: mapp.le 90

- terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL 6, superficie 330, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.le 49 **EST**: mapp.le 270 **SUD**: mapp.li 91 e 92 **OVEST**: mapp.le 90

-terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo CL 6, superficie 230, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.le 50 **EST**: mapp.le 232 **SUD**: mapp.le 270 **OVEST**: mapp.le 49

terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 1540, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale



LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO)
Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n.
4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 50 e 52 EST: mapp.le 52 SUD: mapp.li 97, 99 e 95 OVEST: mapp.li
50,51,231,270, e 93

-terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo CL 6, superficie 490, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 49 e 231 EST: mapp.li 51 e 232 SUD: mapp.li 92 e 93 OVEST: mapp.le 230

Libero. Custode IVG di Sondrio.

RIFERIMENTI URBANISTICI Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della perizia del geom. Daniele Conforti 05.12.2022: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:** *Tramite relativo accesso agli atti è stato rinvenuto presso l'UTC del Comune di Teglio (SO), permesso di costruire n. 26/2011 inerente il rustico distinto al fg. 15 mapp.le 51, il permesso di costruire è stato rilasciato e su tale progetto è presente atto di vincolo ai sensi dell' art. 9 della legge 122/89 in merito al garage interrato in esso identificato. Le opere identificate da tale pratica allo stato di fatto non risultano eseguite.*

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Permesso di costruire N. 26/2011 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato sito in località "Cà del Giumellin" identificato al fg. 15 mapp.le 51 di Teglio (SO)., presentata il 15/02/2011 con il n. prot. 2157 di protocollo, rilasciata il 30/11/2011 con il n. prot. 13824 di protocollo.*

Permesso di costruire rilasciato opere NON eseguite sull'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti Agricoli - Aree agricole di fondovalle e versante. Il titolo è riferito solamente al Tutti gli immobili del presente lotto n. 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessita dell'adeguamento delle qualità e classe catastale in bosco di alcuni terreni che attualmente risultano avere le seguenti qualità: mapp.le 50 = Pascolo; mapp.li 230, 231 e 270 = Seminativo. Inoltre risulta necessario la soppressione all'urbano del fabbricato al mapp.le 97 (diruto) e la corretta assegnazione della qualità ai terreni del cespite a bosco.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

l Pratica DOCTE per adeguamento qualità al catasto terreni: €.200,00

l Pratica PREGEO per soppressione all'urbano del fabbricato crollato sul mapp.le 97: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i cespiti del presente lotto n. 3.

Leggeri difformità inerente la qualità e classe di coltura allo stato del sopralluogo. Presenza di fabbricato CAT C/2 attualmente diruto e quasi scomparso da regolarizzare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”

Lotto 3:

**In Comune di Teglio (SO), LOCALITÀ “Pragianello” snc
intera e piena proprietà**

terreni agricoli, come segue:



-**Terreno agricolo** in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe Prato CL 6, superficie 1210, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD**: mapp.le 234 **EST**: mapp.le 269 **SUD**: mapp.li 115,116 E 117 **OVEST**: mapp.le 233

- **terreno agricolo** in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe Prato CL 6, superficie 850, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD**: mapp.le 235 **EST**: mapp.li 236 e 58 **SUD**: mapp.li 117 e 118 **OVEST**: mapp.le 269

- **terreno agricolo** in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 490, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD**: mapp.le 9 **EST**: mapp.le 271 **SUD**: mapp.le 56 **OVEST**: mapp.le 55

- **terreno agricolo** in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD**: mapp.li 9 e 10 **EST**: mapp.le 236 **SUD**: mapp.le 57 **OVEST**: mapp.le 271

- **terreno agricolo** in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL6, superficie 280, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD**: mapp.le 271 **EST**: mapp.le 57 **SUD**: mapp.le 117 **OVEST**: mapp.le 56

terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 120, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n.



905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: NORD: mapp.le 9 EST: mapp.le 235 SUD: mapp.le 269 OVEST: mapp.le 234
Libero, come riferito dal Custode IVG di Sondrio.

RIFERIMENTI URBANISTICI Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della perizia del geom. Daniele Conforti 05.12.2022: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti Agricoli - Aree agricole di fondovalle e versante. Il titolo è riferito solamente al Tutti gli immobili del presente lotto n. 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità catastale risultano difformi le qualità indicate in visura rispetto allo stato di fatto trattandosi attualmente di aree boschive.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessita dell'adeguamento delle qualità e classe catastale in bosco misto dei terreni che attualmente risultano avere le seguenti qualità: mapp.li 56, 57 e 269 = Prato; mapp.li 234, 235 e 271 = Pascolo.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

l Pratica DOCTE per adeguamento qualità al catasto terreni: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i cespiti del presente lotto n. 3.

Leggeri difformità inerente la qualità e classe di coltura allo stato del sopralluogo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. D. Conforti allegata agli atti della procedura.

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

CONDIZIONI DI VENDITA:

1)l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 9.00 del 21 gennaio 2025** in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;

2)gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le **ore 12.00 del 20 gennaio 2025**;

3)poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

4) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ed è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

a-L'offerta di acquisto in forma cartacea, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio



giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; 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 "Procedura esecutiva n. 35/2022 Tribunale di Sondrio",

b-Le offerte telematiche di acquisto in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta dovrà contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; 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 accreditata la predetta cauzione; le forme e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, intestato "ESECUZIONE DELEGATA N. 35/2022", le cui coordinate



sono: IBAN IT94Q056961100000049162X80 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGE 35/2022; seguito dalla dicitura “VERSAMENTO CAUZIONE.”

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in **tempo utile** (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Il presentatore della offerta dovrà indicare l’IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

5)PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall’offerente che ha trasmesso l’offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall’offerente.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta con il rilancio minimo sottoindicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

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.

L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

6)ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

LOTTO 1

PREZZO BASE:

€ 51.384,38

OFFERTA MINIMA:

€ 38.540

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

€ 2.000,00

LOTTO 2

PREZZO BASE:

€ 19.364,07



OFFERTA MINIMA:

€ 14.525

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

€ 1.000,00

LOTTO 3

PREZZO BASE:

€ 5.610,94

OFFERTA MINIMA:

€ 4.210

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

€ 1.000,00

8) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (vedasi il sovraesteso punto 7) e, quindi se è inferiore a € 51.384,38 per il lotto 1, € 19.364,07 per il lotto 2 e € 5.610,94 per il lotto 3.

9) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: "Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita..."; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

10) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà quello indicato al sopra esteso punto 7 ogni tre minuti.

11) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.astemmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;

12) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;

13) Si avvisano gli interessati che nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punti 8 bis e 8 ter);

14) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;

15) come indicato in ordinanza 19.06.2023 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario, dovrà versare al creditore fondiario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 co.IV Dlgs 1-9.-1993 n. 385, e nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura (IBAN IT94Q056961100000049162X80) indicando la relativa causale.

16) L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;

17) si informa altresì che la custodia dei beni di cui all'avviso è in capo all'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. Naritelli Gianluigi (tel. 0342359703; e-mail: info@ivgsondrio.it).

18) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a fissare nuovo esperimento a prezzo ribassato;

19) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;

20) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.



FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);
- 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Giovanna Vaninetti

