

## TRIBUNALE DI SONDRIO

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

Con modalità telematica sincrona mista

VI esperimento di vendita

Valore di stima lotto 1: € 39.250,00

Sondrio, 29 ottobre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 44/2022 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

**PROMOSSA DA**

La sottoscritta Avv. Marcella Regazzoni, Professionista delegato alle operazioni di vendita

### VISTO

il provvedimento in data 17.01.2023 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 Ardenno (SO), intera e piena proprietà di:

**-appartamento** a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, interno unico, scala unica esterna, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 e 2,50 metri. Identificazione catastale: **foglio 45 particella 68** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco snc, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO  
Coerenze: mappale 66, strada comunale, mappale 71, mappale 516;

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**-cantina** a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un fabbricato posto al piano seminterrato e primo, interno unico, scala unico, ha un'altezza interna di piano s1 metri 2,40 e piano primo metri 2,60. Identificazione catastale:

**foglio 45 particella 516** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco, piano: S1-1, intestato a \*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*, derivante da ex fabbricato rurale (mappale 67 e 515) uniti con T.M. 25.02.2004SO00024414  
Coerenze: mappale 65, mappale 68, mappale 69, strada mappale 65, mappale 68, mappale 69 strada comunale.

Dalla perizia del geom. F. Armanasco del 12.01.2023: "...ubicato sul retro del fabbricato mappale 68." ed altresì dalla perizia: "il fabbricato è composto da due piani. Al Catasto Fabbricati esso è censito con piano seminterrato e piano primo, nello stato di fatto i due piani sono continui e non sussistono altre porzioni di immobili oltre quelle censite. L'intero edificio sviluppa due piani, uno piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940".

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. fabbricato inagibile e pericolante non idoneo ad essere occupato" ed altresì: "immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi art.142 lettera C) del decreto legislativo 142 del 22.01.2004. ma non ostativi per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.."

**RIFERIMENTI URBANISTICI** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della perizia del geom. F. Armanasco del 12.01.2023: "**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:** Dalla consultazione del P.G.T. Vigente emerge che la zona in cui sono ubicati gli immobili è individuata con sigla AC04 Aree residenziali in attuazione che prevedono possibili interventi di ristrutturazione con destinazione abitativa.

Il lotto identificato al catasto con il mappale 68 e 516 del foglio 45 è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi dell'Decreto lgs.n. 42/2004 perchè ricompresa nella fascia di rispetto di 150 metri dal fiume Masino. Ogni intervento all'esterno dell'edificio deve essere assoggettato ad autorizzazione ambientale.

Non sussistono altri vincoli ostativi alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria per rendere l'edificio agibile ed abitabile, ma necessita comunque nuovo titolo autorizzativo in quanto quello richiesto è scaduto di validità.



### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Segnalazione certificata di inizio attività N. 24/2018, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 08/03/2018 con il n. protocollo 7063 P.E. n.24/2018 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Lavori di manutenzione eseguiti parzialmente no terminati per cui il fabbricato è in uno stato di cantiere abbandonato da anni.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

Fabbricato inagibile e pericolante in stato di abbandono

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: imprecisioni sulla rappresentazione del sedime del fabbricato mappale 68 sulla mappa catastale

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

Costi di regolarizzazione:

Il nuovo tipo mappale di identificazione sedime : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del Geom. F. Armanasco del 12.01.2023, allegata agli atti della procedura, al cui contenuto ci si riporta integralmente.

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 11.00 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** tramite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta è irrevocabile ed è altresì 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.

**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. 44/2022 Tribunale di Sondrio",

**Le offerte telematiche di acquisto** in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://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 le cui coordinate sono: IBAN IT83Z056961100000049112X30 INTESTATO A "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2022 TRIB. DI SONDRIO" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno



della procedura esecutiva immobiliare; nonché dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e 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.

### **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 telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge 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.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

- 4) **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 : € 9.314,22**

**Offerta minima: € 6.985,67**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00**

- 5) **L'offerta non è valida** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto per il quale viene presentata l'offerta (vedasi supra al punto 4).
- 6) 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 .

- 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà quello indicato supra al punto 4).
  - 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it);
  - 9) 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.;
  - 10) 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 punto 8 bis e 8 ter);
  - 11) 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;
  - 12) come indicato in ordinanza di vendita datata 17.01.2023, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385 l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, 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 e, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura sopra indicato (IBAN IT83Z0569611000000049112X30), indicando la relativa causale;
  - 13) 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;
  - 14) si informa altresì che la custodia dei beni di cui all' avviso è in capo al debitore;
  - 15) 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 rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
  - 16) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
  - 17) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342/218735 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  
Avv. Marcella Regazzoni

