

TRIBUNALE DI SONDRIO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca Palladini

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 111 / 2022 R.G.E.

promosso da

INTRUM ITALY S.P.A. (procuratrice di **Grogu Spv S.r.l.**), con l'Avv. Gaetano Caprino

- creditore procedente -

AVVISO DI VENDITA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Pierenrico Belluzzo**, con studio in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5, nella qualità di professionista delegato alla vendita,

PREMESSO:

- 1) che, con Ordinanza emessa in data 14.09.2023 nel procedimento esecutivo in epigrafe indicato, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Palladini ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore geom. Mauro Acquistapace a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso;
- 2) che con la medesima ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi all'asta telematica con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- 3) che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo, sia con modalità telematica come descritto *infra*.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nella propria qualità *ut supra*

DA' AVVISO

che il giorno **15 NOVEMBRE 2024 ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: 90.510,00 Euro

Prezzo base: 50.911,88 Euro



in comune di Prata Camportaccio (SO), Via Campo Fiera snc, frazione Porrettina Alta intera e piena proprietà di: Fabbricato agricolo indipendente adibito a stalle e fienile, sviluppato su due livelli fuori terra, della superficie commerciale di 321,70 mq.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1962.

Identificazione catastale:

Foglio 42, particella 249 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 186 mq., rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Via Campo Fiera, piano: T-1.

Coerenze: part.Illa 248, part.Illa 250, part.Illa 253, Via Campo Fiera.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“ PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 2 intestata a ...(omissis)..., per lavori di autorizzazione a costruire stalla e fienile, presentata il 01/01/1962 con il n. 2 di protocollo, rilasciata il 16/02/1962 con il n. 2 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 43 del 18 dicembre 2009 e n. 44 del 21 dicembre 2009, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale con disegno aperto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31. Tessuto residenziale con disegno aperto 1. Definizione e finalità Tessuto caratterizzato da tipologie edilizie di media e bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare, collocati prevalentemente al centro del lotto. Fanno parte del tessuto aperto anche i lotti interclusi e quelli di completamento lungo i margini urbani. Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità: - mantenere la qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico e ambientale; - definire una migliore relazione tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici prospicienti, da una parte, e il territorio extraurbano, dall'altra. - favorire la diffusione di attività commerciali di vicinato. 2. Indici e limiti di edificabilità $I_f \max = 1,00 \text{ mc/mq}$ $H \max = 10,50 \text{ m}$ $I_c \max = 25\%$ della S_f $S_{vp} \min = 40\%$ della S_f $D_f = 10,00 \text{ m}$ $D_c = 5,00 \text{ m}$; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti $D_s = 5,00 \text{ m}$. 3. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente. L'Amministrazione comunale può richiedere che nelle aree di completamento edilizio l'atto abilitativo sia subordinato a impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile finalizzata alla cessione delle aree per la nuova viabilità pubblica prevista



dal Piano e/o alla realizzazione delle aree a parcheggio da asservire all'uso pubblico ai sensi dell'Art. 17 secondo un progetto unitario. 4. Prescrizioni particolari Gli interventi di nuova edificazione che interessano l'area contrassegnata nelle tavole del Piano delle Regole con la simbologia grafica "linea di arretramento dell'edificazione" devono essere realizzati nel rispetto del limite di arretramento rispetto ai confini della proprietà."

Il tecnico, inoltre, ha rilevato le seguenti difformità, entrambe valutate con "criticità bassa":

1) Difformità edilizia: *"differente realizzazione della falda a nord del tetto, realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e primo, a piano primo realizzazione di vano nel fienile, errata rappresentazione delle aperture interne, mancata realizzazione del porticato fronte strada, realizzazione di ripostigli nel vano sottorampa.*

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia in sanatoria: € 5.000,00".

2) Difformità catastale: *"realizzazione scala interna di collegamento tra piano terra e primo, realizzazione di vano nel fienile a piano primo, chiusura del collegamento tra i due vani fienile a piano primo.*

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA: € 1.000,00".

Nessuna difformità è stata rilevata riguardo alla conformità urbanistica e alla corrispondenza dati catastali / atto.

Alla data del sopralluogo eseguito dall'esperto stimatore l'immobile risultava libero.

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

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile sopradescritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

2) L'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, **entro il termine delle ore 12:00 del giorno 14.11.2024.**

3) L'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (**offerta minima: Euro 38.183,91**).



- 4) L'offerta deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte.
- 5) L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4) e con le modalità *infra* descritte.
- 6) In mancanza di offerte si procederà ad un nuovo avviso di vendita, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto.
- 7) Presentata l'offerta, la stessa non potrà essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.
- 8) L'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (Esecuzione Immobiliare n. 111/2022 Tribunale di Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN: IT47L0569611102000002839X65); qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere **entro il termine di 60 giorni 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, commi 4 e 5, del D.lgs. 01/09/1993 n. 385, ed a versare, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, tramite accredito sull'indicato conto corrente intestato alla procedura.
- 9) Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it).
- 10) Si informa che l'immobile pignorato è libero e che custode è il debitore.
- 11) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, ovvero tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni.
- 12) Ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
- 13) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al sottoscritto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 19:00 (Tel. 0342.1895628).



FATTA AVVERTENZA:

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5 (Tel. 0342.1895628), fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;
- 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 sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

L'offerta, sottoscritta e con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), presso il sottoscritto professionista in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Inoltre l'offerta deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Esecuzione Immobiliare n. 111/2022 Tribunale di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente allegati alle offerte cartacee:

- marca da bollo di Euro 16,00;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- eventuale dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.



PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine indicato al punto 2) mediante il portale pvp.giustizia.it. L'interessato dovrà procedere come descritto nel "manuale utente". L'accesso al portale potrà avvenire anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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 848780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L'utente, dopo aver prestato il consenso al trattamento dei dati personali, prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica). In particolare, l'utente deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata e dovrà allegare la documentazione elencata nel precedente paragrafo (presentazione dell'offerta in formato cartaceo).

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare il pagamento del bollo digitale.

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

L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN: IT47L0569611102000002839X65, con causale "versamento cauzione".

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile 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 bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



DISCIPLINA COMUNE

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.

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno, ora e luogo fissato per la vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide telematiche e/o analogiche il delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché i presentatori di offerta analogica ritenuta valida, presenti personalmente avanti al delegato.

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 1.000,00. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) 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.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base per ciascun lotto, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Sondrio, 16 luglio 2024

Il professionista delegato
(avv. Pierenrico Belluzzo)

