

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: € 357.200,00

Sondrio, 27 gennaio 2025

Nell'esecuzione immobiliare n. 4/2023 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

PROMOSSA DA

ORGANA SPV SRL (con l'Avv. R. Pinos)

CONTRO

LA DEBITRICE ESECUTATA

Il sottoscritto Avv. Sandro Bravo, con studio in Sondrio (SO),

VISTO

il provvedimento in data 26 settembre 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 *bis* c.p.c., tutte le operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato di cui al lotto uno della perizia di stima della intestata esecuzione, successivamente alla revoca del precedente professionista delegato nominato con ordinanza 21.09.2023, visto altresì il provvedimento del GE del 11.12.2024 per la prosecuzione delle operazioni di vendita

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto uno:

in Comune di Cino (SO)

terreno residenziale a CINO via prati fioriti snc, frazione careggi per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

lotto di terreno edificabile di mq. 1973, posizionato in costiera a circa 500 metri s.l.m. sul versante retico della bassa Valtellina in zona favorevole per esposizione soleggiata e per vista panoramica.

Come descritto in perizia, sul lotto è in corso di costruzione un piano interrato in cemento armato di circa 650 mq. su cui sorgono 4 corpi di fabbrica distinti in corso di costruzione non ultimati nemmeno nelle opere murarie ed uno privo anche di tetto di copertura.

Identificazione catastale:

-foglio 4 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 538, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,08 €, indirizzo catastale: via prati fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mapp.1138, 1141, strada, 1198, 1200,1199,1328

-foglio 4 particella 1198 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 223, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,86 €, indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: strada, mapp.1146, 1204,1201, 1200, 1197

-foglio 4 particella 1199 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,23 €, indirizzo catastale: via Prati fioriti , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: mapp. 1197, 1200, strada, mapp. 1328

-foglio 4 particella 1200 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mapp.1197, 1198, 1201, strada mappale 1199

-foglio 4 particella 1201 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 55, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: via Prati fioriti, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: 1198, 1205, strada, mappale 1200.

-foglio 4 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe prato 1[^], superficie 258, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,20 €, indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mapp. 1146, 1154, 1155, 1205,



-foglio 4 particella 1205 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.1[^], superficie 263, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,22 €, indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mapp.1204, 1155, 1232, strada, mappale 1201

Dal pignoramento, espressamente ed esplicitamente esteso ai “*frutti naturali e civili, ampliamenti, accessioni, nuove costruzioni, pertinenze e diritti accessori*”: “*Gli immobili in oggetto formano un unico corpo confinante con le particelle 1153, 1155, 1232, 1206, 1202, 1328, 1135, 1138, 1141, 1148, 1146 e 1151*”.

Dalla perizia del geom. Mario Scala: “*non ultimato non costituito in condominio trattasi ancora di immobili allo stato di cantiere*”.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Mario Scala: “**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*Permesso di costruire N. P.d.C. 14/2004 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricati residenziali, presentata il 05/08/2004 con il n. 1527 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 1401/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Con permesso di costruire in variante n. 04/2009 prot. 2208 del 11.12.2009 per varianti al permesso di costruire 14/2004. e permesso di costruire in variante alla n.14/2004 e 4/2009 n.01/2010 del 31.03.2010 prot. 544*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.5 del 14.03.2014, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale di completamento a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità 1,20 mc./mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

tutti i fabbricati sono privi di impianti elettrici e termici e privi di coibentazione termica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

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

Costi di regolarizzazione: l rinnovo permesso di costruire con adeguamento P.G.T. vigente: €.20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni per rinnovo titolo abilitativo scaduto.

Immobile ancora in fase di cantiere non è in condizioni di esprimere giudizio di conformità generale in quanto non completato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato censimento dell'immobile e mancata introduzione in mappa

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

Costi di regolarizzazione:

l nuovo tipo mappale di identificazione sedime e accatastamento nuove unità immobiliari: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Pratica catastale presso Agenzia delle Entrate di Sondrio ma non sussiste obbligo fino a che il fabbricato è in corso di costruzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge regionale 12/2005)

*L'immobile risulta **conforme**.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Libero.

Custode avv Sandro Bravo (tel 0342218735).

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. M. Scala 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 12.30 del 09 aprile 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 dell'08 aprile 2025;
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** tramite 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 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. 4/2023 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 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 Credit Agricole le cui coordinate sono: IBAN IT1310623011010000016780811 INTESTATO A "PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 4/2023 TRIB. SONDRIO" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito 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 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 oppure contattare il call-center al numero 02800300 alle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 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: € 150.693,75
Offerta minima: € 113.020,32
Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00
- 5) 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 .
- 6) il presente avviso e la 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.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;
- 7) 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.;
- 8) 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 o altre disposizioni regolanti il trattamento fiscale di fattispecie escluse dalla predetta norma);
- 9) 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;
- 10) l'aggiudicatario 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 IBAN IT1310623011010000016780811 con causale “saldo prezzo lotto uno”; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, 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 indicando la relativa causale;
- 11) 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;
- 12) Si informa altresì che custode del compendio pignorato è l'avv. Sandro Bravo (tel 0342218735).
- 13) 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 una quinta vendita senza incanto, con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato fino al limite di un



quarto e così per l'ulteriore sesta vendita senza incanto, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;

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

15) 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
Avv. Sandro Bravo

