

TRIBUNALE DI SONDRIO

Esecuzione immobiliare n. 3/2021 R.G.E. promossa da POP NPLS 2020 S.r.l. con l'avv. Luca Berti

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

**** LOTTI 88, 90, 92 ****

-

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

**** LOTTO UNITARIO 66 ****

(EX LOTTI 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74)

Il sottoscritto avv. Luca Negri, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 25 novembre 2022 il Giudice dell'Esecuzione 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 geom. Mauro Ortelli, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso unitamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui al certificato notarile sostitutivo agli atti;

- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*.

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

DA' AVVISO

che il giorno 21 GENNAIO 2025 ALLE ORE 10:00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNITARIO 66

(EX LOTTI 66-67-68-69-70-71-72-73-74)

Valore di stima: Euro 1.103.000,00

(sommatoria valori di stima ex lotto 66 euro 285.000; ex lotto 67 euro 102.000; ex lotto 68 euro 123.000; ex lotto 69 euro 133.000; ex lotto 70 euro 135.000; ex lotto 71 euro 25.000; ex lotto 72 euro 93.000; ex lotto 73 euro 193.000; ex lotto 74 euro 14.000)

Prezzo base: Euro 806.437,50

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PARTE DEL LOTTO UNITARIO 66

(descrizione ex lotto 66)

Intera e piena proprietà di n. 2 uffici con proporzionale quota di comproprietà di area di pertinenza

A) porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) della superficie commerciale di 85,00 mq. L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95.

Identificazione catastale:

Fig. 1 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 85 mq., rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: 1.

B) porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) della superficie commerciale di 105,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95 mentre i vani accessori siti a piano interrato hanno un'altezza di m. 2,50.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 105 mq., rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: S1.1.

C) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

(descrizione ex lotto 67)

A) Intera e piena proprietà di ufficio della superficie commerciale di 68,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 68 mq., rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

B) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi quale abitazione (uso improprio rispetto alla destinazione ad ufficio) in forza di contratto di locazione annuale stipulato in data 01/11/2019 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente”*. Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.

(descrizione ex lotto 68)

A) Intera e piena proprietà di ufficio della superficie commerciale di 82,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 82 mq., rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

B) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione.

(descrizione ex lotto 69)

A) Intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 89,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 89 mq., rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: 2.

B) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione transitoria annuale stipulato in data 05/05/2018 e regolarmente registrato all’Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente”*. Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.

(descrizione ex lotto 70)

A) Intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 90,00 mq.

L’unità immobiliare è posta al piano secondo ed ha un’altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 90 mq., rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: 2.

B) quota parte (proporzionale) dell’area di pertinenza dell’intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione annuale stipulato in data 02/08/2021 e regolarmente registrato all’Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente; il contratto in ogni caso non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto postumo alla data di pignoramento”*.

(descrizione ex lotto 71)

A) Intera e piena proprietà di magazzino della superficie commerciale di 51,00 mq.

L’unità immobiliare è posta al piano primo sottostrada ed ha un’altezza interna di m. 2,50.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq., rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: S1.

B) quota parte (proporzionale) dell’area di pertinenza dell’intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

(descrizione ex lotto 72)

A) Intera e piena proprietà di deposito della superficie commerciale di 267,00 mq.

L’unità immobiliare è posta al piano terra ed ha un’altezza interna di m. 6,00.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.620,00 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

B) quota parte (proporzionale) dell’area di pertinenza dell’intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione della durata di anni 6 stipulato in data 01/12/2017 e regolarmente registrato all’Agenzia delle Entrate”*. Si precisa che trattasi di contratto di locazione commerciale rinnovatosi per ulteriori 6 anni alla prima scadenza.

(descrizione ex lotto 73)

A) Intera e piena proprietà di laboratorio artigiano della superficie commerciale di 386,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 6,00.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.200,00 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

B) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione della durata iniziale di anni 6 e stipulato in data 01/12/2017 poi modificato in data 30/04/2018 per una durata di anni 20 con scadenza in data 30/11/2037; sia il contratto originario che la scrittura di modifica sono stati regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate”*.

Si precisa che il contratto di locazione non risulta trascritto nei Registri Immobiliari.

(descrizione ex lotto 74)

A) Intera e piena proprietà di magazzino della superficie commerciale di 47,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 6,00.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 47 mq., rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

B) quota parte (proporzionale) dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie commerciale complessiva di 454,00 mq.

Identificazione catastale:

Fg. 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 454,00 mq., indirizzo catastale: Via Edisonvolta n. 24, piano: T.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Coerenze intero fabbricato con area di pertinenza da nord in senso orario: Via Edisonvolta-mappale 392-Via Edisonvolta-mappale 1 foglio 2-mappali 200-139-524-207-871.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili 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.

“PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio”.

Informazioni aggiuntive alla relazione di stima

In aggiunta si segnala che agli atti della procedura risultano:

- osservazioni formulate dalla debitrice e secondo le quali gli immobili siti in Prata Camportaccio (lotti da 66 a 74), come risulterebbe dal Permesso di Costruire n. 62/2005 (rilasciato per l'esecuzione dei lavori di “ristrutturazione con ampliamento fabbricato adibito a magazzino, uffici ed appartamenti”) non possono essere ceduti separatamente:

“Appartamenti ed uffici sono stati autorizzati ad uso esclusivo ed a servizio dell’attività industriale/artigianale presenti nel capannone e viceversa”;

- osservazioni dello stimatore che ha rilevato che:

non esiste alcun atto di vincolo trascritto che renda sicuramente opponibile a terzi l’esistenza della norma di PRG che al tempo stabiliva la regola dettata dall’art. 56 delle allegate norme tecniche di attuazione del PRG che mi sono state trasmesse dal tecnico comunale

dal permesso di costruire allegato non si evince l’esistenza di questo “vincolo” che la norma di PRG consentiva l’ampliamento effettuato con la pratica edilizia n. 64/2005 ovvero la realizzazione di massimo 800 mc. di volumetria residenziale (massimo 120 mq. di s.l.p. per alloggio);

- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Prata Campportaccio vigenti all’epoca del rilascio del Permesso di Costruire n. 62/2005 reperite dallo stimatore e che così disponevano: *“ZONE PRODUTTIVE Art. 56 ZONE D1 Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con edilizia di tipologia produttiva; in esse sono ammesse le attività produttive di tipo industriale/artigianale (compresi eventuali depositi, laboratori di ricerca, costruzioni di servizio) ed espositive funzionali alla produzione, attività commerciali di servizio all’attività produttiva e direzionali, con esclusione di quelle attività che a giudizio del Consiglio Comunale dovessero per qualsiasi motivo recare molestia, disturbo o danni alle zone residenziali limitrofe.*

Le abitazioni del custode e/o dei proprietari saranno ammesse nella percentuale del 25% del volume progettato fino ad un massimo di mq. 120 di S.l.p. per ciascun alloggio e ad un totale massimo di mc. 800; le attività commerciali, espositive e direzionali dovranno avere superficie inferiore al 20% della S.l.p...”;

- il permesso di costruire n. 62/2005 è stato rilasciato per l’esecuzione dei lavori di *“ristrutturazione con ampliamento fabbricato adibito a magazzino, uffici ed appartamenti” e “sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni”;*

- nella relazione tecnica illustrativa parte del progetto autorizzato sono contenuti i calcoli delle superfici *“per attività direzionali ed espositive ammesse” e per “abitazioni ammesse” ex art. 56 N.T.A.;*

- tra le pratiche edilizie relative agli immobili risulta anche la Concessione Edilizia n. 22/1986;

- il riscaldamento delle unità immobiliari è centralizzato.

Inoltre si evidenzia che con perizia suppletiva datata 25 ottobre 2023, allegata al presente avviso ed il cui tenore deve ritenersi integralmente richiamato, il geom. Ortelli ha esposto:

“Descrizione intervento ripristino copertura

La descrizione dell’intervento da realizzare è tutto sommato semplice infatti si tratterebbe di provvedere a realizzare prima le necessarie opere provvisorie per consentire una sicura realizzazione delle opere (realizzazione necessari ponteggi per consentire l’accesso in sicurezza alla copertura – installazione dei dispositivi di sicurezza per svolgimento di lavori in quota – installazione di un montacarichi) per poi procedere alla rimozione e successiva sostituzione di tutte le pannellature in policarbonato alveolare, sgomberare tutti i materiali di risulta e provvedere alla pulizia finale del cantiere.

Descrizione intervento ripristino danni interni

*Le rilevanti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto hanno causato una serie di danni da bagnamento delle controsoffittature e delle pareti divisorie dei locali adibiti a laboratorio artigiano utilizzati da ***** mentre non hanno provocato particolari danneggiamenti nella porzione di capannone affittata al *****. La descrizione dell'intervento necessario per rimediare ai danneggiamenti subiti dalle strutture interne è tutto sommato semplice poiché si tratta di sostituire tutti i pannelli in cartongesso del controsoffitto danneggiati dall'acqua e poi procedere ad una generale ritinteggiatura di tutte le porzioni macchiate o deteriorate previa stuccatura e sigillatura dei giunti.”.*

Il geom. Ortelli ha quantificato il costo di detti interventi in Euro 27.750,00 oltre IVA. Si precisa che dalla data della relazione del geom. Ortelli i danni rilevati potrebbero essersi propagati.

LOTTO 88

Valore di stima: Euro 277.000,00

Prezzo base: Euro 87.644,54

In Comune di Madesimo, Via Antonio De Giacomi,

Intera e piena proprietà di aree edificabili comprese in ambito di trasformazione della superficie complessiva di 2.771,00 mq.

Le aree sono situate nella zona a monte della Via Antonio De Giacomi in prossimità del ponte sul torrente Scalcoggia.

Con la precisazione che lo stimatore ha rilevato che *“l'intera area è compresa nell'ambito di trasformazione denominato “A.T.2 – Area alberghiera” e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente essere preceduto dalla presentazione di un piano attuativo complessivo”.*

Identificazione catastale:

Fg. 59 particella 171 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 470 mq., R.D. 0,36 Euro;
Fg. 59 particella 175 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 260 mq., R.D. 0,20 Euro;
Fg. 59 particella 176 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 170 mq., R.D. 0,13 Euro;
Fg. 59 particella 177 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 230 mq., R.D. 0,18 Euro;
Fg. 59 particella 178 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 270 mq., R.D. 0,09 Euro;
Fg. 59 particella 179 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 120 mq., R.D. 0,09 Euro;
Fg. 59 particella 183 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 98 mq., R.D. 0,08 Euro;
Fg. 59 particella 197 (catasto terreni), prato, classe 4, consistenza 110 mq., R.D. 0,07 Euro;
Fg. 59 particella 416 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 228 mq., R.D. 0,18 Euro;
Fg. 59 particella 418 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 47 mq., R.D. 0,04 Euro;
Fg. 59 particella 420 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 82 mq., R.D. 0,06 Euro;
Fg. 59 particella 422 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 81 mq., R.D. 0,06 Euro;
Fg. 59 particella 424 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 71 mq., R.D. 0,06 Euro;
Fg. 59 particella 426 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 148 mq., R.D. 0,11 Euro;
Fg. 59 particella 428 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 11 mq., R.D. 0,01 Euro;
Fg. 59 particella 438 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 10 mq., R.D. 0,01 Euro;
Fg. 59 particella 451 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 94 mq., R.D. 0,07 Euro;
Fg. 59 particella 452 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 271 mq., R.D. 0,21 Euro;
Coerenze in corpo unico mappali 171-452-175-176-177-178-451-183-426-428-420-179-422-424 da nord in senso orario: mappali 169-453-strada-439-285-570-430-450-181-180-174-170-165.

Coerenze in corpo unico mappali 197-418-416 da nord in senso orario: mappali 450-430-380-212-196.

Coerenze mappale 438 (interamente occupato da strada pubblica) da nord in senso orario: strada-mappale 454.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti.

LOTTO 90

Valore di stima: Euro 195.000,00

Prezzo base: Euro 61.699,22

In Comune di Madesimo, Via Antonio De Giacomi, intera e piena proprietà di aree edificabili comprese in ambito di trasformazione della superficie commerciale complessiva di 1.950,00 mq.

Le aree sono situate in prossimità della Frazione di Crestone nella zona a monte della Via Antonio De Giacomi in prossimità del ponte sul torrente Scalcoggia.

Con la precisazione che lo stimatore ha rilevato che *“entrambi i terreni sono compresi nell’ambito di trasformazione denominato “A.T. 1 – Area alberghiera” e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell’area dovrà ovviamente essere preceduto dalla presentazione di un piano attuativo generale che dovrà riguardare tutti i terreni compresi nell’ambito”*.

Identificazione catastale:

Fg. 49 particella 463 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 1.565 mq., R.D. 1,21 Euro;

Fg. 49 particella 464 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 385 mq., R.D. 0,30 Euro. Coerenze in corpo unico da nord in senso orario: mappali 265-144-262-strada-263-strada-145-strada.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti con la precisazione che nella perizia risulta erroneamente indicato il foglio 59 in luogo del corretto foglio 49.

LOTTO 92

Valore di stima: Euro 226.000,00

Prezzo base: Euro 71.507,82

In Comune di Madesimo, Via Innocente De Giacomi, quota di un mezzo della proprietà di unità immobiliari della superficie commerciale complessiva di 226,00 mq.

Il fabbricato condominiale all’interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto del presente lotto è denominato *“Condominio La Comodiere”*.

L’intero edificio sviluppa su quattro piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 1987.

A) unità immobiliare a destinazione commerciale della superficie commerciale di 176,00 mq.

L’unità immobiliare è posta al piano terra-primmo ed ha un’altezza interna di m. 2,85 al piano terra e m. 2,05 al piano secondo.

Identificazione catastale:

Fg. 71 particella 176 sub. 14 graffata al mappale 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq., rendita 4.069,58 Euro, indirizzo catastale: Via Innocente De Giacomi, piano: T.1.

Coerenze da nord in senso orario: muri perimetrali, subalterno 13, parti comuni, muri perimetrali.

B) unità immobiliare a destinazione residenziale della superficie commerciale di 50,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo-quarto ed ha un'altezza interna di m. 2,50 a piano secondo (parte abitativa) ed un'altezza media di m. 1,30 a piano quarto sottotetto (ripostiglio).

Identificazione catastale:

Fg. 71 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 50 mq., rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via Innocente De Giacomi, piano: 2.4.

Coerenze piano secondo da nord in senso orario: parti comuni, muri perimetrali.

Coerenze piano quarto da nord in senso orario: subalterno 7, parti comuni, subalterno 4, muri perimetrali.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che *“alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dei comproprietari”*.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie ed alla conformità edilizia:

“PRATICHE EDILIZIE

L'intero edificio è stato costruito in data anteriore al 1967 e purtroppo non sono state rintracciate le pratiche edilizie originarie mentre la sola porzione distinta dal mappale 176 subalterno 14 (graffata al mappale 193 subalterno 2) è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nell'anno 1988 – concessione edilizia n. 17/88 protocollo n. 3902/87 intestata ai proprietari del tempo (pratica edilizia anteriore all'acquisto della quota di ½ da parte del debitore esecutato) per lavori di realizzazione di un centro estetico con modifiche della distribuzione interna, rilasciata dal Comune di Madesimo in data 12/02/1988.

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo risulta che l'immobile di cui al corpo A è conforme ai titoli edilizi rilasciati mentre non è stato possibile accertare la regolarità del cespite di cui al corpo B in quanto non è stato possibile reperire le pratiche edilizie originarie.

In ogni caso si può dichiarare che l'immobile di cui al corpo A è sicuramente conforme ai titoli edilizi rilasciati mentre per ciò che attiene il cespite di cui al corpo B si ritiene che sia comunque possibile dichiararne la conformità”.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380/01 ed all'art. 40, VI comma, della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;

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 20 GENNAIO 2025;**

3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima è:

lotto 66: Euro 604.828,13

lotto 88: Euro 65.733,41;

lotto 90: Euro 46.274,42;

lotto 92: Euro 53.630,87;

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 con un nuovo esperimento di vendita;

7) presentata l'offerta la stessa non può 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 (procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 3/2021 Tribunale di Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT86T0569611000000014065X00; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere **entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione** a versare direttamente all'istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.L.vo 1/09/1993 n. 385, ed a versare, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, con le modalità sopra descritte;

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 il sottoscritto professionista delegato è stato nominato custode dei beni pignorati;

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 27% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; **per informazioni sulle imposte dovute per il trasferimento di proprietà, contattare il delegato**;

12) ai sensi dell'art. 63, comma 2, 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, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tel. 0342.330367.

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 in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (tel. 0342.330367), 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, 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), in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Essa deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 3/2021 Tribunale di Sondrio), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta 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 e comunque la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta;
- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ 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 contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi 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, sede di Sondrio, IBAN IT86T0569611000000014065X00 con causale "versamento cauzione lotto _____".

Onde 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 ed ora fissata per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, o in altro luogo che verrà comunicato agli aventi diritto alla partecipazione.

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 10.000,00 per il lotto unitario n. 66 ed Euro 2.000,00 per i restanti lotti.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.

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 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, 10 settembre 2024

Il professionista delegato
avv. Luca Negri