

TRIBUNALE DI SONDRIO
Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)
Con modalità telematica SINCRONA MISTA
III esperimento di vendita
Valore di stima LOTTO 1 € 391.500
Valore di stima LOTTO 2 € 285.000
Valore di stima LOTTO 3 € 224.900
Valore di stima LOTTO 4 € 195.200
Valore di stima LOTTO 5 € 1.450
Valore di stima LOTTO 6 € 10.600
Valore di stima LOTTO 7 € 6.700
Valore di stima LOTTO 8 € 31.000

Sondrio, 16 ottobre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 112/2019 R.E.I. Dott.ssa Estorelli G.

PROMOSSA DA

RISERVA NATURALE PIAN DI SPAGNA E LAGO DI MEZZOLA (avv. Maria Grazia Limi)
CONTRO

LA DEBITRICE ESECUTATA

CON INTERVENTO DI

CREDITO VALTELLINESE-CREDIT AGRICOLE (con avv. L. Candiani, M. Mazza)

La sottoscritta avv. Cristina Del Dosso Vanari, con studio in Sondrio,

VISTO

il provvedimento in data 11 giugno 2020 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:

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **82,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Unità immobiliare identificata al subalterno 1 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.65 m.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-1 derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: **NORD, EST E OVEST**: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere **NORD**: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 2 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **93,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Unità immobiliare identificata al subalterno 2 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo



con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2.65

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere n. 119, piano: S1-1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 1 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Unità immobiliare identificata al subalterno 3 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: 2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 4 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Unità immobiliare identificata al subalterno 4 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65

.Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-2, , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 3 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Unità immobiliare identificata al subalterno 5 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identifica-



ta in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 6 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Unità immobiliare identificata al subalterno 6 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 111 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 5 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Inclusi accessori e pertinenze e comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 117 cc, come meglio precisato in perizia.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di costruzione edile N. 77/1963, intestata a -, per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/06/1963 con il n. prot. 1702 di protocollo, rilasciata il 02/09/1963, agibilità del 01/10/1964 con il n. prot. 2409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30%. Vedi Allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Complesso edilizio edificato negli anni 1963/1964 ante legge ponte 1967, l'edificato corrisponde nella quasi totalità alle pratiche rilevate ad eccezione di piccole difformità riguardanti alcuni tavolati nelle unità immobiliari presenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minime differenze sulla distribuzione interna dei locali di seguito elencate: APPARTAMENTO SUB. 2: non è presente il tavolato sul cucinino (catastale) e diversa posizione del tavolato divisorio cucina camera (vedi differenza planimetria catastale (allegato A) e planimetrie di rilievo (allegato F). APPARTAMENTO SUB. 3 e SUB. 5 e SUB. 6: inversione di finestra e portafinestra nella cucina. APPARTAMENTO SUB. 4: diversa posizione del tavolato divisorio fra cucina e camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite procedura DOCFA per diversa disposizione spazi interni post pratica edilizia CILA

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

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastali subalterni indicati: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

CILA per diversa distribuzione spazi interni: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 2:

Dormitorio/Refettorio a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **522,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Fabbricato costituito da unico corpo di fabbrica libero su quattro lati con area esterna a verde annessa, edificato nella seconda metà degli anni 60 e adibito a dormitorio e refettorio degli operai dello stabilimento acciaierie ex Falk, sviluppato su due piani; un piano rialzato dove vi è ubicato il dormitorio/refettorio ed un seminterrato adibito a deposito e locali tecnici ed impiantistici. Nelle immediate vicinanze della strada statale n. ss36 del lago di Como e dello Spluga e subito accessibile dalla Via Giavere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3.30

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-T derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Nord ed Est: terreno mapp.le 352 Sud: strada comunale di Via Giavere Ovest: mapp.li 54,55,56

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per la esecuzione di lavori edili N. 129/1966, intestata a per lavori di Costruzione dormitorio/mensa/cucina operai, presentata il 18/07/1966 con il n. prot. 1600 di protocollo, rilasciata il 03/11/1966 con il n. prot. 1432 di protocollo, agibilità del 10/06/1967 con il n. prot. 1432 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30% . Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti alcuni tavolati, nello specifico il tavolato del disimpegno sull'accesso fronte sud e i tavolati divisorii delle docce dei servizi igienici Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tramite procedura docfa per diversa distribuzione spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

Pratica di variazione catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spigolo fronte nord/est la sagoma del fabbricato nella pratica edilizia non presenta "riseghe" mentre esiste una "risega" allo stato di fatto, diversa disposizione spazi interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

SCIA: € 1.500,00

Viene indicata per la regolarizzazione una SCIA in sanatoria, si evidenzia però che la costruzione è stata eseguita ante 1967 legge ponte.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 3:

Terreno edificabile in ambito di trasformazione a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **6.971,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Lotto di terreno libero e pianeggiante edificabile in ambito di trasformazione comunale con piano attuativo, facente parte dell'ambito di riqualificazione ex area Falk, sito nelle immediate vicinanze della ss36 strada del lago di Como e dello Spluga (lato est della carreggiata) e con accesso dalla strada comunale di Via Giavere.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 17,65 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)

Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere



Comparto box auto a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **92,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Corpo di fabbrica adibito a box/posti auto coperti all'interno dell'area del mapp.le 352 ed a ridosso del confine del terreno identificato al mapp.le 350.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 17,65 €, piano: T, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)

Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere PER QUANTO RIGUARDA IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA: NORD/OVEST, SUD/OVEST,SUD/EST: Terreno mapp.le 352 NORD/EST: mapp.le 350

TRATTASI DI CORPO DI FABBRICA ADIBITO A BOX/POSTI AUTO COPERTI, IDENTIFICATO IN MAPPA CATASTALE SUL MAPP.LE 352 CON LINEA TRATTEGGIATA E A CONFINE NORD EST CON IL MAPP.LE 350, FABBRICATO NON RILEVATO AL CATASTO EDILIZIO URBANO.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1988.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

*Concessione edilizia N. 2/1988, intestata a ..., per lavori di Ristrutturazione dei garage esistenti, presentata il 01/02/1988 con il n. prot. 259/1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.*

Il titolo è riferito solamente a Corpo di fabbrica identificato a garage (non accatastato al catasto edilizio urbano). Le opere identificate dalla presente pratica di ristrutturazione non risultano eseguite, in quanto alla data di sopralluogo della CTU il fabbricato presenta le caratteristiche indicate nello stato di fatto della suddetta concessione edilizia e non di progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30% . Vedi CDU ed estratto di PGT vigente allegato E alla presente relazione. - Ambito di trasformazione AT1_b per il 99.2% della superficie - Tessuto urbano consolidato per il 0.11% della superficie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il corpo di fabbrica presente sul lotto adibito a posti auto non è individuato al nuovo catasto edilizio urbano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo di fabbrica risulta inserito in mappa nella corretta posizione ma con linea tratteggiata, non è stata rilevata la planimetria e quindi l'accatastamento presso il nuovo catasto edilizio urbano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento tramite procedura inserimento in mappa con acquisizione nuovo identificativo e successivo accatastamento tramite procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

l Pratiche catastali: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 4:

Spogliatoio/Wc a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **61,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046264 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26156.1/2016)

Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 1, sviluppa una superficie commerciale di **14,04** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

Corpo di fabbrica adibito a deposito a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **72,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 86 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 31,50 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2011 protocollo n. SO0175533 in atti dal 21/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30457.1/2011)

Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 2, sviluppa una superficie commerciale di **16,61** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non



avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

Corpo di fabbrica tettoia/deposito industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **216,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.55

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 86 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale lago, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046278 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26165.1/2016)

Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, Immobile ristrutturato nel 1968.

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 3, sviluppa una superficie commerciale di **49,41** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

Corpo di fabbrica tettoia deposito industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 4 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 86 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046280 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26167.1/2016)

Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 4, sviluppa una superficie commerciale di **54,95** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

Terreno in ambito di trasformazione a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fascia di terreno adiacente al mapp.le 86 facente parte di ex area industriale abbandonata, in passato utilizzata per il deposito e la lavorazione di sabbia ed inerti.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CL. 2, superficie 490, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,38 €, derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: NORD: mapp.le 86 EST: mapp.le 86 OVEST: Area demaniale lago di Novate Mezzola SUD: fg. 46 mapp.le 60

Si riporta dalla perizia:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nullaosta per esecuzione di lavori edili N. 176/1968, intestata a ..., per lavori di Costruzione di un complesso per opificio industriale per la escavazione e la lavorazione della sabbia ed inerti., presentata il 28/05/1968 con il n. 1509 di protocollo

*Permesso di costruire N. 33/2007, intestata a ***nato a) - C.F.*

****, per lavori di Formazione recinzione con relativi accessi sui fondi distinti al fg.*

43 mapp.li 86-90, presentata il 08/06/2007 con il n. 2413 di protocollo.

Istanza sospesa, opere attualmente non presenti in loco. Con richiesta di autorizzazione ambientale prot. 2412 del 08/06/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT_3 e AT_2. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT 2 e AT 3 – AREE TURISTICO RICETTIVE A LAGO Approvazione di un Piano attuativo Il Piano attuativo deve essere corredato da una valutazione di incidenza rispetto al SIC Pian di Spagna e Lago di Mezzola. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti e locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, abitazioni del custode e/o del proprietario. -Attrezzature sportive e tempo libero

Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT2: Superficie territoriale dell'ambito mq 7.973 Indice fondiario mc/mq 0,8 Rapporto di copertura 30% N° piani fuori terra 2 Parametri urbanistici zona AT3: Superficie territoriale dell'ambito mq 9.008 E' consentito solo il recupero delle volumetrie esistenti e la ricollocazione delle stesse deve essere arretrata rispetto allo specchio d'acqua e collocata nella porzione di area posta in fregio alla Via al Lido. Rapporto di copertura 30% N° piani fuori terra 2 Il Piano attuativo deve essere corredato da una valutazione di incidenza rispetto al SIC Pian di Spagna e Lago di Mezzola. . Vedi allegato E alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ'

In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente un contratto di comodato non registrato rilasciato al CTU dalla parte debitrice (vedi allegato C alla presente relazione).

Lotto 5:

terreno industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Terreno sito in località Piazzale al Lago a confine del lago di Novate Mezzola e della pista ciclopedonale sottostante, confinante con le murature dell'ex area industriale acciaierie Falk.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 43 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. PROD. CL. U, superficie 186, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,10 €, derivante da VARIAZIONE

D'UFFICIO del 27/07/2016 protocollo n. SO0069520 in atti dal 27/07/2016 Registrazione: (n. 69245.1/2016)

Coerenze: **NORD:** Terreno mapp.le 274 **EST:** Mapp.le 290 **SUD:** Mapp.le 110 **OVEST:** Lago di Novate mezzola



Deriva dal frazionamento dell'ex area industriale fg. 43 mapp.le 290 (frazionamento nell'anno 2016) ed ex mapp.li graffati in cat. D/7 n. 29-31-42-43-49-116-121-123-124-131-132-133-186-187- 188-189-190-191-192-193.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto urbano consolidato T3 Tessuto urbano consolidato in interesse ambientale. Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Ancora dalla perizia sullo stato di possesso e su vincoli e oneri giuridici: "Il terreno risulta libero ma sono comunque presenti dei sigilli di sequestro penale per pozzi, canali e vasche in base al Decreto di sequestro del P.M. Dr. Giacomo Puricelli in data 21/03/2017 in merito a procedimento penale n. 2300/16...".

Lotto 6:

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA Via Lungo Codera Destro SNC, della superficie commerciale di **4.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo identificato a pascolo cespugliato a confine del torrente Codera.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 44 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe PASC. CESPUG. CL. U, superficie 4250, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 2,63 €, derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: **NORD:** Mapp.li 73 e 76 **EST:** Torrente Codera **SUD:** Mapp.li 151 e 93 **OVEST:** mapp.li 92 e 72

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente cespugli/bosco

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona AGI - Aree agricole comunali - Strade - Area idrica. Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ'

In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente un contratto di comodato non registrato rilasciato al CTU dalla parte debitrice (vedi allegato C alla presente relazione).



Lotto 7:

Terreno in area ferroviaria a NOVATE MEZZOLA Via Nazionale ss36 SNC, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno in area ferroviaria compreso fra la linea ferroviaria e la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 46 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 1040, deduzione A1, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,58 €, derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: NORD: terreno fg. 43 mapp.le 89 OVEST: ferrovia EST: Strada Statale ss36 SUD ferrovia

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - area ferroviaria. Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 8:

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **1.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco.

Identificazione catastale: **Comune di Novate Mezzola**

foglio 48 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD. CL. U, superficie 1490, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,77 €, derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: NORD: mapp.le 124 OVEST: mapp.II 139,123 SUD: mapp.IE 139 OVEST: mapp.le 145

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **10.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco ceduo.

Identificazione catastale:

foglio 48 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO CL. 4, superficie 10940, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,70 €, derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: NORD: mapp.le 138, 140, 141,143,144 OVEST: mapp.le 123 SUD: mapp.li 174,199,197,376 OVEST: mapp.le 145

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona AG2 - Aree agricole di versante. Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente un contratto di comodato non registrato rilasciato al CTU dalla parte debitrice (vedi allegato C alla presente relazione).

Il tutto come meglio descritto nella perizia e negli allegati del geom. Daniele Conforti agli atti della procedura, incluso lo stato occupativo. Riguardo all'ivi citato sequestro penale, si precisa che la relativa trascrizione del 17/08/2018 reg. gen 9079 e reg part 7288 non è cancellabile dalla procedura; così come non è cancellabile dalla procedura la trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo di cui alla nota del 06/02/2012 ai nn 1481 reg gen e 1189 reg part.

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 09.30 del 20 dicembre 2024** 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 19 dicembre 2024**;
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

4) OFFERTA DI ACQUISTO

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

a-L'offerta di acquisto in forma cartacea, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte, e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'offerta deve essere depositata 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. 112/2019 Tribunale di Sondrio",



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

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

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

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

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca Credit Agricole, intestato "Proc. Esec. immobiliare n. 112/2019 Trib. di Sondrio", le cui coordinate sono: IBAN: IT2810623011010000016546189 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB. SONDRIO RGE 112/2019, seguito dal NUMERO DEL LOTTO 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.

5) PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

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

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

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

6) ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

7) Il **valore degli immobili** di cui ai lotti dall'uno all'otto, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 220.218,75

OFFERTA MINIMA: € 165.164,07

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5000

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 160.312,50

OFFERTA MINIMA: € 120.234,38

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4000

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 126.506,25

OFFERTA MINIMA: € 94.879,69

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3000

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 109.800

OFFERTA MINIMA: € 82.350

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3000

LOTTO 5

PREZZO BASE: € 815,63

OFFERTA MINIMA: € 611,73



RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 300

LOTTO 6

PREZZO BASE: € 7.950,00

OFFERTA MINIMA: € 5.962,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1000

LOTTO 7

PREZZO BASE: € 3.768,75

OFFERTA MINIMA: € 2.826,57

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1000

LOTTO 8

PREZZO BASE: € 23.250,00

OFFERTA MINIMA: € 17.437,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2000

8) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ciascun lotto (vedasi il sovraesteso punto 7).

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

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

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

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

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

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

15) L'aggiudicatario dovrà versare **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** il saldo prezzo detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato IBAN IT28I0623011010000016546189 con causale “saldo prezzo lotto...”; 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, che 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 ed **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura indicando la relativa causale.

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

17) si informa altresì che la custodia dei beni immobili pignorati è in capo alla debitrice;

18) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;

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

20) per maggiori informazioni rivolgersi al n. tel 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. Cristina Del Dosso Vanari

