

TRIBUNALE DI SONDRIO
Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)
Con modalità telematica sincrona mista
II esperimento di vendita

Valore di stima lotto 1: € 78.400,00 - Valore di stima lotto 2: € 68.000,00 - Valore di stima lotto 3: € 99.200,00 - Valore di stima lotto 5: € 44.000,00 - Valore di stima lotto 6: € 2.000,00 - Valore di stima lotto 8: € 24.900,00 - Valore di stima lotto 10: € 216.000,00

Tirano, 14 ottobre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 8/2022 R.E.I. Dott. Carlo Camnasio

PROMOSSA DA

DIANA SPV SRL e per essa la Prelios Credit Solutions spa (con l'avv. D. Massignani)

CONTRO

LA DEBITRICE ESECUTATA (con l'avv. Russo)

Con l'intervento di

DIANA SPV SRL e per essa la Prelios Credit Solutions spa (con l'avv. D. Massignani)

Il sottoscritto Avv. Mario Ulisse Porta, Professionista delegato alle operazioni di vendita,

VISTO

il provvedimento in data 20/02/2023, con cui 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 degli immobili pignorati,

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1:

in Comune di Teglio (SO) intera e piena proprietà di:

negozio a TEGLIO VIALE MORELLI EUGENIO 6, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

● **foglio 48 particella 304 sub. 15 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 737,50 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio n° 6, piano: PT, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.. "

*Si precisa che detto Contratto comprende al **canone globale di € 3.000,00** oltre a quello qui descritto i seguenti altri immobili :*

1) Teglio fg 28 mapp 762 su. 23 (lotto 9 già venduto)

2) Teglio fg. 48 mapp 304 sub 14 (non pignorato)

3) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 16 (lotto 2)

4) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 17 (lotto 3)

5) Teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32 (lotto 5)

6) Teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15 (lotto 8)

A seguito della vendita del lotto 9 il canone globale deve intendersi ora ridotto di € 289,57 per residui € 2.710,43.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini: "**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: 7.1.**

PRATICHE EDILIZIE: CONCESSIONE EDILIZIA N. **8-1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSE, rilasciata il 14/03/1989 con il n. 2226 di protocollo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO VOLUMETRICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA
FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Lotto 2:

in Comune di Teglio (SO) intera e piena proprietà di:

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

● **foglio 48 particella 304 sub. 16 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: PT, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp

805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 3000.

Si precisa che detto Contratto comprende al canone globale di € 3.000,00 oltre a quello qui descritto i seguenti altri immobili:

1) Teglio fg. 28 mapp 762 su. 23 (lotto 9 già venduto)

2) Teglio fg. 48 mapp 304 sub 14 (non pignorato)

3) Teglio fg. 48 mapp 304 Sub 15 (lotto 1))

4) Teglio fg. 48 mapp 304 Sub 17 (lotto 3)

5) Teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32 (lotto 5)

6) Teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15 (lotto 8)

A seguito della vendita del lotto 9 il canone globale deve intendersi ora ridotto di € 289,57 per residui € 2.710,43.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini :” **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE**

URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO

*** , per lavori di LAVORI DI AUMENTO VOLUMETICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicato servizio igienico che non è presente allo stato Attuale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta **conforme.**"

Lotto 3

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 304 sub. 17 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 919,71 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000. *Si precisa che detto Contratto comprende al canone globale di € 3.000,00 oltre a quello qui descritto i seguenti altri immobili :*

- 1) Teglio fg 28 mapp 762 su. 23 (lotto 9 già venduto)
- 2) Teglio fg. 48 mapp 304 sub 14 (non pignorato)
- 3) Teglio fg. 48 mapp 304 Sub 15 (lotto 1)
- 4) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 16 (lotto 2)
- 5) Teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32 (lotto 5)
- 6) Teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15 (lotto 8)

A seguito della vendita del lotto 9 il canone globale deve intendersi ora ridotto di € 289,57 per residui € 2.710,43.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO VOLUMETRICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme.**"



Lotto 5

in Comune di Teglio (SO) intera e piena proprietà di:

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

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

● **foglio 48 particella 309 sub. 32 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 9, consistenza 47 mq, rendita 876,27 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T

Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 3000.

Si precisa che detto Contratto comprende al canone globale di € 3.000,00 oltre a quello qui descritto i seguenti altri immobili :

1) Teglio fg 28 mapp 762 su. 23 (lotto 9 già venduto)

2) Teglio fg. 48 mapp 304 sub 14 (non pignorato)

3) Teglio fg. 48 mapp 304 Sub 15 (lotto 1)

4) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 16 (lotto 2)

5) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 17 (lotto 3)

6) Teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15 (lotto 8)

A seguito della vendita del lotto 9 il canone globale deve intendersi ora ridotto di € 289,57 per residui € 2.710,43.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **139-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 27/06/1988

AGIBILITA' N. **AG-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, rilasciata il 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

AGIBILITA' N. **AG-2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA 11-2007, rilasciata il 20/02/2007 con il n. 2602 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Conformità titolarità/corrispondenza atti:L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:L'immobile risulta **conforme**.”



Lotto 6

in Comune di Teglio (SO) intera e piena proprietà di:

cantina a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 309 sub. 79 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: S1
- Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO LIBERO

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini:

“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **139-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE , rilasciata il 27/06/1988

AGIBILITA' N. **AG-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, rilasciata il 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:L'immobile risulta **conforme**.”

Lotto 8

in Comune di Teglio (SO) diritto di superficie di:

autorimesse in diritto di superficie a TEGLIO Via Morelli Eugenio snc, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 16 anni, di cui 83 restanti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 337 sub. 15 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 7, consistenza 69 mq, rendita 156,80 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio snc, piano: S1
- Coerenze: Strada, mapp 338, strada, mapp 901, 762, 761, 763, 334

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 3000.

Si precisa che detto Contratto comprende al canone globale di € 3.000,00 oltre a quello qui descritto i seguenti altri immobili :

- 1) Teglio fg 28 mapp 762 su. 23 (lotto 9 già venduto)
- 2) Teglio fg. 48 mapp 304 sub 14 (non pignorato)
- 3) Teglio fg. 48 mapp 304 Sub 15 (lotto 1)
- 4) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 16 (lotto 2)
- 5) Teglio fg. 48 mapp 304Sub 17 (lotto 3)



6) Teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32 (lotto 5)

A seguito della vendita del lotto 9 il canone globale deve intendersi ora ridotto di € 289,57 per residui € 2.710,43.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini:

“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUTORIMESSE, rilasciata il 19/03/2003 con il n. 3538 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **97-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARINATE CE 45-2003, rilasciata il 19/05/2003 con il n. 6256 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **298-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/12/2003 con il n. 13810 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **154-2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MIGLIORAMENTO FRUIZIONE PUBBLICA, presentata il 27/05/2004 con il n. 6141 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **172-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COPERTURA RAMPA E SCALA ACCESSO AUTORIMESSE INTERRATE, rilasciata il 03/11/2006

con il n. 13899 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:L'immobile risulta **conforme**.”

Lotto 10

in Comune di Teglio (SO) diritto di superficie di:

deposito agricolo a TEGLIO VIA CAREC' 5, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2. Identificazione catastale:

● **foglio 28 particella 762 sub. 25 (catasto fabbricati)**, categoria D/10, rendita 2.335,00 Euro, indirizzo catastale: Via Carec' 5, piano: s2

Coerenze: da nord in senso orario mapp 222,709,224,226,616,283, strada,280,716

Il bene ha accesso dal sub 5, quest'ultimo non oggetto di pignoramento.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/05/2020, con scadenza il 30/04/2028, registrato il 20/05/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1000

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Renato Bertolini:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **179-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO USO PRODUTTIVO, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 9226 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4-1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 179-89, rilasciata il 12/09/1996 con il n. 11567 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **91-2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE MURO DI CINTA, SCALA DI ACCESSO E COMPLETAMENTO COPERTURA FABBRICATO, rilasciata il 09/04/2002 con il n. 4432 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **102C-1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO ALTEZZA UTILE INTERRATO

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **134-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA RIPERTITORI TELEFONICI, presentata il 27/07/2005 con il n. 8631 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **300-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, rilasciata il 28/06/2007 con il n. 8827 di protocollo
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **266-2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
VARIANTE PDC 300-2006, presentata il 14/10/2008 con il n. 13281 di protocollo
PERMESSO DI COSTRUIRE N. **64-2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
MODIFICHE ESTERNE, AUMENTO VOLUMETRICO E REALIZZAZIONE FABBRICATO DI
PERTINENZA, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 6462 di protocollo
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **144-2011**, intestata a *** DATO
OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI AMPLIAMENTO FINESTRA SUL LATO SUD E
TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA FINESTRA SUL LATO NORD, presentata il
08/07/2011 con il n. 8450 di protocollo
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **24-02-2017**, intestata a *** DATO
OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA, presentata il 24/02/2017 con il n.
1884 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. Renato Bertolini 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 9.30 del 18 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 17 dicembre 2024**;
- 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 presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrisponderci tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 8/2022 Tribunale di Sondrio",

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

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

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

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

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT75M056961100000049141X59 INTESTATO A "ESECUZIONE DELEGATA N. 8/2022" 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 avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

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

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

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

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

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- 4) Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO UNO

Prezzo base: € 44.100,00

Offerta minima: € 33.075

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO DUE

Prezzo base: € 38.250,00

Offerta minima: € 28.687,5

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00



LOTTO TRE

Prezzo base: € 55.800,00

Offerta minima: € 41.850

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO CINQUE

Prezzo base: € 24.750,00

Offerta minima: € 18.562,5

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO SEI

Prezzo base: € 1.125,00

Offerta minima: € 843,75

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

LOTTO OTTO

Prezzo base: € 14.006,25

Offerta minima: € 10505

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO DIECI

Prezzo base: € 121.500,00

Offerta minima: € 91.125

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

- 5) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base previsto per ciascun lotto, come indicato nel precedente punto 4).
- 6) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *“Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...”*; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .
- 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà per ciascun lotto quello indicato al precedente punto 4).
- 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;
- 9) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 10) Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter);
- 11) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
- 12) 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 IT75M0569611000000049141X59 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, 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;

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

Si informa altresì che la custodia del compendio pignorato è in capo all'AVV. MARIO PORTA (348.7332574);

- 14) 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., rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;

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

- 16) 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. Mario Ulisse Porta

