

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.E. promossa da LUZZATTI POP NPLS 2021 S.r.l.**

**QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Laura Lanzini, delegato alla vendita

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 22 giugno 2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa D. Bosio, ha delegato la sottoscritta a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Carlo Bordoni, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*.

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

**DA' AVVISO**

che il giorno **4 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 10:30** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Valore di stima: Euro 85.519,63**

**Prezzo base: Euro 27.058,95**

**In Comune di Mello intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 77,285 mq, di box della superficie commerciale di 18,00 mq. e di terreni**

**A appartamento a Mello, Via Bondo, della superficie commerciale di 77,285 mq**

Immobile di vecchia costruzione (ante '67) costruito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno, si sviluppa su tre piani ed è costituito da: piano interrato-cantina; piano primo ingresso/disimpegno, baGno, sala pranzo, angolo cottura e due camere; piano secondo sottotetto non abitabile (altezza m. 1,7-3,5-1,7).

Identificazione catastale:

**Fg. 11 particella 814 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bondo, piano S-1-2.

Coerenze: mappali 1384, 1589, strada, 813.

**A1 area ingresso fabbricato**

Identificazione catastale:

**Fg. 11 particella 1574 (catasto fabbricati)**, categoria F/6

**B box singolo a Mello, Via Bondo, della superficie commerciale di 18,00 mq.**

Box a piano terra con ingresso diretto da strada comunale.

Identificazione catastale:

**Fg. 11 particella 814 sub. 5 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq., rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via Bondo, piano T.

Coerenze: mappali 1384, 1589, strada, 813.

**C terreno agricolo zona E2 (terreno per coltura non specializzata) della superficie catastale di 240,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 4 particella 212 (catasto terreni)**, qualità/classe prato di classe 5, superficie 240 mq., reddito agrario 0,11 Euro, reddito dominicale 0,24 Euro.

Coerenze: mappali 211, 214, 213, 155.

**D terreno zona A (centro storico) della superficie catastale di 90,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 11 particella 1384 (catasto terreni)**, qualità/classe prato di classe 2, superficie 90 mq., reddito agrario 0,40 Euro, reddito dominicale 0,35 Euro.

Coerenze: mappali 810, 1588, 814, 813.

**E terreno agricolo zona E2 (terreno per coltura non specializzata) della superficie catastale di 94,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 8 particella 48 (catasto terreni)**, qualità/classe prato di classe 5, superficie 94 mq., reddito agrario 0,04 Euro, reddito dominicale 0,09 Euro.

Coerenze: altro Fg., mappali 51, 50, 46.

**F terreni agricoli zona C (tessuto a prevalenza residenziale) della superficie catastale complessiva di 156,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 11 particella 565 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 99 mq., reddito agrario 0,28 Euro, reddito dominicale 0,33 Euro.

Coerenze: mappali 1300, 535, 564, 566, 747.

**Fg. 11 particella 566 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 57 mq., reddito agrario 0,16 Euro, reddito dominicale 0,19 Euro.

Coerenze: mappali 564, 567, 758, 747, 565.

**G terreno agricolo zona E2 (terreno per coltura non specializzata) della superficie catastale di 160,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 12 particella 11 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo di classe 5, superficie 160 mq., reddito agrario 0,17 Euro, reddito dominicale 0,25 Euro.

Coerenze: mappali 979, 12, 40, 10.

**H terreno agricolo zona E2 (terreno per coltura non specializzata) della superficie catastale di 390,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 12 particella 173 (catasto terreni)**, qualità/classe cast. frutto di classe 3, superficie 390 mq., reddito agrario 0,14 Euro, reddito dominicale 0,20 Euro.

Coerenze: mappali 170, 177, 174, 172.

**I terreno zona S3 Area per attrezzature pubbliche della superficie catastale di 92,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 14 particella 125 (catasto terreni)**, qualità/classe prato di classe 4, superficie 92, reddito agrario 0,19 Euro, reddito dominicale 0,21 Euro.

Coerenze: mappali 123, strada, 124.

**J terreno agricolo della superficie catastale di 540,00 mq.**

Terreno agricolo, zona E2 (terreno per coltura non specializzata) 42% - zona S3 aree attrezzature pubbliche di uso pubblico e interesse pubblico religioso e generale - area a verde in progetto 58%.

Identificazione catastale:

**Fg. 15 particella 470 (catasto terreni)**, qualità/classe prato arbor di classe 3, superficie 540, reddito agrario 1,12 Euro, reddito dominicale 1,39 Euro.  
Coerenze: mappali 402, 471, 474, 552, 546, 469.

**K terreno zona D2 (tessuto produttivo) della superficie catastale di 180,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 15 particella 937 (catasto terreni)**, qualità/classe prato arbor di classe 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 Euro, reddito dominicale 0,65 Euro.  
Coerenze: mappali 934, 935, 1454, strada, 933.

**L terreno agricolo zona E3 (terreno di versante di tutela ecologica e per attività agricola) della superficie catastale 140,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 17 particella 767 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 140, reddito agrario 0,40 Euro, reddito dominicale 0,47 Euro.  
Coerenze: mappali 761, 768, 1703, 1705.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti a firma geom. Carlo Bordoni di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie e situazione urbanistica:

*Con nota prot. 807 Mello del 10.03.2022 il Comune di Mello comunica che in riferimento agli immobili identificati catastalmente al Fg. 11, mapp. 1574 e mapp. 814 sub. 2-4-5 non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio comunale.*

### **LOTTO 3**

**Valore di stima: Euro 46.393,00**

**Prezzo base: Euro 14.679,00,00**

**In Comune di Traona (prov. di Sondrio), intera e piena proprietà di ripostiglio-magazzino e locale deposito della superficie commerciale di 89,31 mq. e di terreni agricoli**

**A ripostiglio – C/2 magazzino e locale deposito a Traona, Via Vanoni, della superficie commerciale di 89,31 mq.**

L'immobile risulta di vecchia costruzione (ante '67) costituito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno. L'immobile è stato oggetto di rifacimento del tetto nell'anno 2003; si sviluppa su due piani ed è costituito da: piano terra-ripostiglio; piano primo-ripostiglio. Alla data del sopralluogo del perito l'immobile risulta totalmente al rustico, privo di impianti e pertanto non agibile.

Identificazione catastale:

**Fg. 10 particella 239 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 110 mq., rendita 124,98 Euro, indirizzo catastale: Via Enzo Vanoni, piano: T-1-2.

**B terreno agricolo in zona A.A. (ambiti destinati all'attività forestale) della superficie catastale di 55 mq.**

Identificazione catastale:

**fg. 6 particella 213 (catasto terreni)**, qualità/classe vigneto di classe 3, superficie 55, reddito agrario 0,18 Euro, reddito dominicale 0,28 Euro.

**C terreni agricoli in zona A.A. (ambiti destinati all'attività agricola) della superficie catastale di complessivi 357,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 10 particella 376 (catasto terreni)**, qualità/classe prato irrig di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 Euro, reddito dominicale 1,01 Euro.  
Coerenze: mappali 375, 379, 377, 371.

**Fg. 10 particella 375 (catasto terreni)**, qualità/classe prato irrig di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 Euro, reddito dominicale 1,01 Euro.

Coerenze: mappali 374, 379, 376, 371.

**Fg. 10 particella 374 (catasto terreni)**, qualità/classe prato irrig di classe 1, superficie 77, reddito agrario 0,46 Euro, reddito dominicale 0,56 Euro.

Coerenze: strada, mappali 379, 375, 371.

**D terreni agricoli in zona A.A. (ambiti destinati all'attività agricola – ambiti destinati all'attività forestale) della superficie catastale di complessivi 330,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 25 particella 153 (catasto terreni)**, qualità/classe incolt. prod. di classe 2, superficie 80, reddito agrario 0,01 Euro, reddito dominicale 0,03 Euro.

Coerenze: mappali 188, 198, Adda, 152.

**Fg. 25 particella 177 (catasto terreni), porzione AA-AB**, qualità/classe prato 2, seminativo 4, superficie 250, reddito agrario 1,04 Euro, reddito dominicale 0,98 Euro.

Coerenze: strada, mappali 199, 188, 176.

**E terreno agricolo in zona A.A. (ambiti destinati all'attività forestale) della superficie catastale di 150,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 12 particella 475 (catasto terreni)**, qualità/classe vigneto di classe 4, superficie 150, reddito agrario 0,46 Euro, reddito dominicale 0,66 Euro.

Coerenze: mappali 473, 476, 477, 444.

**F terreno agricolo in zona A.A. (ambiti destinati all'attività agricola) della superficie catastale di 320,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 25 particella 32 (catasto terreni)**, qualità/classe prato di classe 2, superficie 320, reddito agrario 1,57 Euro, reddito dominicale 1,40 Euro.

Coerenze: altro foglio, mappali 32, 34, 31.

**G terreno agricolo in zona A.A. (ambiti destinati all'attività agricola) della superficie catastale di 510,00 mq.**

Identificazione catastale:

**Fg. 25 particella 114 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 510, reddito agrario 1,45 Euro, reddito dominicale 2,11 Euro.

Coerenze: strada, mappale 197, strada, mappale 113.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti a firma geom. Carlo Bordoni di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie e situazione urbanistica:

**PRATICHE EDILIZIE:**

*Denuncia inizio attività edilizia n. d.i.a. n. 1139 del 29.03.2003, intestata a omissis, per lavori di rifacimento tetto – rimozione copertura esistente e realizzazione nuova struttura e manto di copertura, presentata il 29/03/2003 con il n. 1139 di protocollo.*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT – piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TSC2 – nuclei di antica formazione.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie e catastali regolarizzabili.

\*\*\*

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 2) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, entro il termine delle ore 12.00 del giorno 3 febbraio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima lotto 1: Euro 20.294,21; lotto 3: Euro 11.009,25);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte;
- 5) l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità *infra* descritte;
- 6) in mancanza di offerte si fisserà nuovo esperimento di vendita;
- 7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 97/2021 Tribunale di Sondrio), tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso la banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT47Q056961100000013958X87; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere **entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione** a versare direttamente all'istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.L.vo 1/09/1993 n. 385, ed a versare, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, con bonifico sulle coordinate sopra indicate;
- 9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));
- 10) si informa che il custode degli immobili pignorati è lo scrivente professionista delegato;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, ovvero tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
- 12) ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- 13) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 al n. tel. 0342/330367;

### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (per informazioni telefoniche contattare il n. 0342.330367), fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

\*\*\*

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

La dichiarazione di offerta, con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto e deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 97/2021 Tribunale di Sondrio).

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

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

\*\*\*

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

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

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

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

L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT47Q0569611000000013958X87 con causale "versamento cauzione lotto n. \_\_\_".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

\*\*\*

### DISCIPLINA COMUNE

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

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno ed ora fissato per la vendita ed in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

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

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

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

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 1.000,00 per ciascuno lotto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.

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

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

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

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

Sondrio, 8 ottobre 2024

Il professionista delegato  
avv. Laura Lanzini