

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 81/2019

* * *

II ESPERIMENTO

Lotto 21

III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Lotto 2-3

V° ESPERIMENTO DI VENDITA

Lotto 1- 10-19-20

La sottoscritta Avv. Silvia Bertolini, con studio in Morbegno (SO), Via Nani n. 7,

VISTO

il provvedimento in data 22.10.2021 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Bosio la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 e 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati nonché visti i successivi provvedimenti del nuovo Giudice nominato dott.ssa Francesca Palladini

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO 1

Villa singola a COSIO VALTELLINO Via Statale 109, della superficie commerciale di 721,32 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2).

Villa indipendente con ampio giardino costituita da: cantina, ripostiglio, lavanderia, locale caldaia, portico e ampia autorimessa a piano terra, cucina, soggiorno, n.3 camere, n. 2 bagni, studio, disimpegni e ampi terrazzi a piano primo, n.3 camere, bagno, ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo a piano secondo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-2.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 121,16 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: pt, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475- 309 l foglio 26 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 16 vani, rendita 991,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da

nord in senso orario): strada, mapp. 37-39-634-488-45-475- 309 L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1970.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Quanto allo stato di occupazione, ad oggi risulta libero.

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse distribuzioni interne Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: variazione catastale: €.1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

LOTTO 2

A) capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di 1.384,38 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 1) Fabbricato ad uso artigianale disposto su due livelli con ampia area esterna di pertinenza. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale: foglio 26 particella 251 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.580,00 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 1 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 192-250-306-537-252-strada mapp.726-741-742-545 L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B) capannone industriale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di 637,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2) Porzione di fabbricato ubicata al piano terra ed interrato con destinazione d'uso artigianale (mapp 194 sub 1) annesso vano cella interrato (mapp. 306 sub 2) nonchè porzione di vano interrato del mapp 305, il tutto collegato tra loro e ai vani del corpo A con tunnel interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale: foglio 26 particella 306 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 202 mq, rendita 312,97 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: S1, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 305-252-537-251-250 l foglio 26 particella 194 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria

D/8, consistenza 0, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp. 871-193 I foglio 26 particella 305 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 116 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: porzione PS1-PS2, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871 Immobile costruito nel 1964.

C) box doppio a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di 207,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Il presente corpo è costituito da fabbricato ad uso autorimessa distinto al mapp. 430 e alcuni fabbricati distinti al mapp 537 accessibili dall'interno dell'attività artigianale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varie.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 77 mq, rendita 202,81 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 306-252-251-250 I foglio 26 particella 430 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90 foglio 26 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90 L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

D) terreno artigianale a COSIO VALTELLINO via Nazionale 77, della superficie commerciale di 1.519,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale attualmente interessati dall'ingresso pedonale/carraio di tutti i fabbricati inclusi nel presente lotto.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 369, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.194-strada-mapp.305-250-430- 190 I foglio 26 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 1150, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 5,64 €, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.430-871-305-306-251-192

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Quanto allo stato di occupazione, ad oggi risulta libero.

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità:

- assenza nei titoli abilitativi del vano cella interrato sottostante il mappale 871 (riferimento planimetria mapp. 194 sub. 1); - non è stato reperito alcun titolo relativo al mapp 430; Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 permesso di costruire in sanatoria: €5.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: - piccole variazioni distribuzione interne mapp. 251; - piccole variazioni del corpo originario del mapp 537 e mancato accatastamento del corpo wc/spogliatoi nel lato est del mapp 537; Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 variazione catastale: €3.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: NESSUNA Conformità titolarità/corrispondenza atti: Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 voltura catastale: €150,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

LOTTO 3

Villa singola a COSIO VALTELLINO via Nazionale 76, della superficie commerciale di 542,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Villa indipendente con ampio giardino costituita da: ripostiglio al piano interrato; atrio di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e wc a piano terra; camera matrimoniale con bagno patronale, cabina armadio e terrazzo, n.2 camere, bagno e terrazzo al piano primo e vano sottotetto uso sala giochi/soggiorno, annesso autorimesse/depositi identificati catastalmente a mapp 306 sub 1. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1-2, ha un'altezza interna di varie.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 305 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1-2, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.317-252-306-250-871 1 foglio 26 particella 306 sub. 1 (catasto

fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 135 mq, rendita 355,58 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.305-252-537-251-250 L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Quanto allo stato di occupazione, ad oggi risulta libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.
CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 variazione catastale: €.2.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: NESSUNA Conformità titolarità/corrispondenza atti: Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 voltura catastale: €.150,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Ex LOTTI 4-5-6-7-8-9 (soppressi e accorpati al lotto 21)

LOTTO 10

Ufficio a COSIO VALTELLINO via Nazionale 101, della superficie commerciale di 85,75 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2), 1/2 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3). Ufficio a piano terra composto da sala di attesa, n.2 vani ufficio e ripostiglio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale: foglio 26 particella 113 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2 e 3 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-stradamapp.851 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1970

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Quanto allo stato di occupazione, ad oggi risulta libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.
CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e diversa destinazione d'uso e aggiornamento estratto mappa Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 variazione catastale: €1.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni. CONFORMITÀ URBANISTICA: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00. L'immobile risulta conforme.
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO 19

Box singolo a COSIO VALTELLINO via nazionale 95, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2) Autorimessa a piano terra accessibile dal corsello box nell'angolo nord-est del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 113 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.112-114-480-115-strada mapp.851 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1970.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Quanto allo stato di occupazione, ad oggi risulta libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO 20

Terreno agricolo a COSIO VALTELLINO, della superficie commerciale di 3.119,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2) Trattasi di terreni ubicati in zona agricola attualmente boscati. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1470, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.26-27-30-sentiero-mapp.25-24;

- foglio 38 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1640, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.70-sentiero-mapp.68;

- foglio 38 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a soggetto esecutato 2 Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero-mapp.74-71

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta l'estratto relativo allo stato di possesso, alle pratiche edilizie e situazione urbanistica.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme. CONFORMITÀ

URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ. CORRISPONDENZA DATI

CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: NESSUNA Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: 1 voltura catastale: €.150,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

LOTTO 21

A capannone industriale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale

di **378,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Porzione di fabbricato ubicata al piano terra ed interrato con destinazione d'uso artigianale (mapp 194 sub 1).

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp. 871-193. Immobile costruito nel 1964.

B box doppio a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Il presente corpo è costituito da fabbricato ad uso autorimessa distinto al mapp. 430. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 430 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90 foglio 26 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: t, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 871-250-192-90. L'intero edificio sviluppa 1 piano. 1 piano fuori terra, .

C Terreno artigianale a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **488,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Trattasi di terreni in area urbanistica artigianale/residenziale.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe fu d accert, superficie 274, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp 194-1485-1483-430-190 foglio 26 particella 1483 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 214, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a soggetto esecutato 2.

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 430-871-1484-192

D Appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

E Appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **76,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2).

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2.

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

F Appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **80,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

G Appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 2, intestato a soggetto esecutato

2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

H Appartamento a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **91,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2).

Appartamento a piano terzo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, n.2 camera bagno e sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 194 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via nazionale, piano: 3, intestato a soggetto esecutato

2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.1485-871-190-193. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

I Rustico a COSIO VALTELLINO Via Nazionale 70, della superficie commerciale di **299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2). Trattasi in precaria condizioni, non agibile e non accessibile, privo di impianti e finiture. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1.

Identificazione catastale: foglio 26 particella 193 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via nazionale, piano: s1-t-1, intestato a soggetto esecutato 2. Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada-mapp.194-190-300. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Luca Martocchi, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato attuale gli immobili inclusi nel presente lotto risultano liberi, ad eccezione dell'immobile incluso nel corpo E che risulta occupato da *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2023, registrato il 29/03/2019 a Morbegno ai nn. 647 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3240,00.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: - assenza nei titoli abilitativi del vano cella interrato sottostante il mappale 871 (riferimento planimetria mapp. 194 sub. 1); - non è stato reperito alcun titolo relativo al mapp 430;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

permesso di costruire in sanatoria: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 1 e mapp 430

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

SCIA in sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 6.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 194 sub 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza cancellazione diritto di usufrutto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

voltura catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

*

Il tutto come meglio descritto nella perizia allegata agli atti della procedura.

Si precisa che per informazioni aggiornate circa lo stato di possesso è necessario contattare il professionista delegato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1) **la vendita avrà luogo il giorno: 4 GIUGNO 2026**

- **4 GIUGNO 2026 ALLE ORE 9.00 PER I LOTTI 1-2-**
- **4 GIUGNO 2026 ALLE ORE 10.00 PER I LOTTI 3-10**
- **4 GIUGNO 2026 ALLE ORE 11.00 PER I LOTTI -19-20-21**

2) presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche come da istruzioni sotto riportate;

3) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene stabilito come segue:

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 410.359,80

OFFERTA MINIMA: € 307.769,85

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 582.905,37

OFFERTA MINIMA: € 437.179,03

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 656.946,45

OFFERTA MINIMA: € 492.709,84

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO 10

PREZZO BASE: € 42.521,21

OFFERTA MINIMA: € 31.890,91

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 19

PREZZO BASE: € 4.738,50

OFFERTA MINIMA: € 3.553,88

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 20

PREZZO BASE: € 4.194,95

OFFERTA MINIMA: € 3.146,22

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 21

PREZZO BASE: € 411.648,08

OFFERTA MINIMA: € 308.736,06

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

4) L'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

-Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

5) L'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "proc.esec.immobiliare

n. 81/2019 Trib. di Sondrio” e deve essere **depositata entro le ore 12:00 del 3 GIUGNO 2026** presso lo studio dell’avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO); (consigliabile appuntamento telefonico per il deposito al numero 3474104869).

- Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:

Per la compilazione dell’offerta telematica l’offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l’esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica.

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 Credit Agricole sede di Sondrio IBAN (IT31R0623011010000015896592) intestato a “PROC.ESEC.IMMOBILIARE N. 81/2019 TRIB. DI SONDRIO con causale “versamento cauzione lotto ____”. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, **entro e non oltre le ore 12:00 del 3 GIUGNO 2026;**

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Per ricevere assistenza l'offerente dovrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure 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.

Disciplina comune per entrambe le tipologie di offerte:

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).
- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato degli ultimi 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
- In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al

10% del prezzo offerto), le forme e i 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'eventuale recapito telefonico e indirizzo email e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente che partecipa all'asta e l'assegno della cauzione. Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

6) L'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; (offerta minima sopra indicata per ciascun lotto).

7) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 2.000,00 (per il lotto 1-2-3-21) e di 1.000,00 euro (per tutti gli altri lotti) con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini Via Nani n. 7 in Morbegno (SO), mentre coloro che presenteranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara. 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.

8) Presentata l'offerta, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta migliore, tenuto 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, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

9) L'aggiudicatario definitivo 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 ovvero in assegno

circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 81/2019), da depositarsi presso il domicilio dal professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico.

10) Il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net.

11) Si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Sondrio e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 0342/359703;

12) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario all'iban che verrà comunicato, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni all'esito della chiusura di tutta la procedura esecutiva;

13) 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;

14) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

15) In caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;

16) Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO), previo appuntamento telefonico al 3474104869;

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio del dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO)

- 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 l'avv. Silvia Bertolini rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Morbegno, lì 12.03.2026

Il professionista delegato
avv. Silvia Bertolini