

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 29-2024 REI- Cartabia

contro IL DEBITORE ESECUTATO

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di vendita giudiziaria lotto 3 euro 12.410,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 4 euro 27.090,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 5 euro 87.100,00

Valore di vendita giudiziaria lotto 6 euro 10.200,00

La sottoscritta avv. Margherita Della Nave, visto il provvedimento in data 28.10.25 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulia Estorelli lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti e 591-bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati:

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 3:

Intera e piena proprietà di:

A) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **500,00** mq. Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 33 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 500, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,41 €, Coerenze: Mappali 139, 140, strada, 188

B) cantina a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **172,10** mq. Trattasi di cantinino con annesso lotto di terreno.

Identificazione catastale:

foglio 33 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 3,87 Euro, Coerenze: mappali 144 e pubblica via

foglio 33 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 470, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, Coerenze: mappali 210, 151, 149 e pubblica via

foglio 33 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 250, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,21 €, Coerenze: mappali 143, 151, 144 e 142

foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 800, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,45 €, Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141

foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141

foglio 33 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 31, Coerenze: pubblica via e mappale 148 Corte comune al mappale 149, subalterni 1 e 2

Il foglio 33 part. 143 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

C) Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **23,05** mq. Trattasi di porzione di fabbricato adibita a stalla e fienile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2.

Identificazione catastale:

foglio 33 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 14,72 Euro, Coerenze: mappale 142, pubblica via e mappale 146, L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla perizia di stima

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiarie di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI:

Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi

rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO:

In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

LOTTO 4:

Intera e piena proprietà di:

A) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.350,00** mq. Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 530, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 0,96 €, Coerenze: pubblica via, mappali 580, 285 e 282

foglio 38 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 570, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,03 €, Coerenze: pubblica via, mappali 286, 531 e 284

foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285

foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283

foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283

foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285

Il foglio 38 part. 285 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

Il foglio 38 part. 531 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

B) Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **248,40** mq. Trattasi di fabbricato a destinazione stalla con annesso lotto di terreno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 184 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 64,30 Euro, Coerenze: mappali 183, 620, 185 e 182

foglio 38 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 320, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,41 €, Coerenze: mappali 485, 187, 184, 182 e 181

foglio 38 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 43, Coerenze: mappali 184, 187 e pubblica via.

foglio 38 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 850, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,54 €, Coerenze: pubblica via, mappali 292 e 290

foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182

foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182

Il foglio 38 part. 485 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla perizia di stima.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Sono presenti difformità catastali e urbanistiche, si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Mappale 184: rispetto alle planimetrie catastali di fatto vi è un tavolato divisorio nel locale adibito a deposito attrezzi agricoli oltre ad apertura di collegamento con il vano scala. Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile risulta difforme per diversa distribuzione dei locali e delle aperture, forma e sedime oltre a destinazione d'uso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **47/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero, presentata il 06/05/1993, rilasciata il 13/09/1994 con il n. 3197 di protocollo. Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. **47/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione edilizia 3197, presentata il 10/09/1997 con il n. 9062 di protocollo, rilasciata il 11/09/1997.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della

edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI:

Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO:

In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

LOTTO 5:

Intera e piena proprietà di:

A) Porzione fabbricato residenziale a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **82,00** mq. Trattasi di unità abitativa con annessa corte. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 74,89 Euro, Coerenze: mappale 188

foglio 38 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 150, Coerenze: mappali 190, 630, 632, pubblica via, mappale 187 comune al mapp. 189, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 190, Sub. 1 e 2; Mapp. 191. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

B) Ripostiglio a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **33,00** mq, Trattasi di porzione di fabbricato adibito a ripostiglio e legnaia. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 16,27 Euro, Coerenze: mappali 632, 630, 189 e 187

C) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **600,00** mq, Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 60, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, Coerenze: mappali 194, 195, 193 e 632

foglio 38 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 540, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,45 €, Coerenze: mappali 529, 195, pubblica via, mappale 632

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla perizia. Si segnala che il F.38 particella 190 sub. 1 è gravato da servitù di passo come risulta dalla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Sondrio.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si segnala che sono presenti difformità catastali e urbanistiche, si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Mappale 190/1: Si precisa che gli interventi riferiti alle pratiche edilizia sopracitate non risultano essere mai state realizzate, per cui l'edificio risulta di fatto un ripostiglio a piano terra con legnaia a piano primo, in conformità alle schede catastali.

Mappale 189/2: Catastalmente non conforme in quanto il ripostiglio a piano terra è di fatto adibito a bagno; la camera a piano primo è di fatto suddivisa in due locali adibiti a camere. Dal punto di vista edilizio il vano di fatto adibito a bagno è stato indicato come cantina, non è rappresentata graficamente la scala interna, a piano primo vi è una diversa distribuzione interna e non è presente il vano adibito a bagno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **47/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero, presentata il 06/05/1993, rilasciata il 13/09/1994 con il n. 3197 di protocollo. Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. **47/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione edilizia 3197, presentata il 10/09/1997 con il n. 9062 di protocollo, rilasciata il 11/09/1997. Il titolo è riferito solamente a Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. **47/93V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 3197, presentata il 18/12/1998, rilasciata il 23/02/1999 con il n. 12680 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale 191

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI:

Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO:

In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

LOTTO 6:

Intera e piena proprietà di:

A) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.220,00** mq, Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, Coerenze: mappali 199, 532, pubblica via, mappale 303

foglio 38 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, Coerenze: mappali 199, 305, pubblica via, mappale 304

B) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **580,00** mq. Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571

foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminatio, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571

foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490

foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490

foglio 38 particella 489 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 220, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,45 €, Coerenze: mappali 330, 331, pubblica via, mappale 329

Il foglio 38 part. 330 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

Il foglio 38 part. 533 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

C) terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **240,00** mq. Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323

foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 40, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323

Il foglio 38 part. 324 porzione AA e AB costituisce una unica particella, comprendente entrambe le porzioni, e come tale verrà ceduta.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla perizia di stima

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si rimanda alla perizia di stima

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le areeprative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prativengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte la aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI:

Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO:

In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per lasalvanguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima allegata agli atti della procedura.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **18 dicembre 2026 ore 14.30** presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
- 2) l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:** 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, può essere depositata presso lo studio in Sondrio, via Tremogge 23 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, gradito contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. Il termine ultimo per depositare la busta corrisponde con il giorno **17 dicembre 2026 dalle ore 15.00 alle ore 18.00**. L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale aggiornata non oltre 30 giorni precedenti l'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, 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 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 o del legale rappresentante della società. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente

di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e forniti in copia la carta d'identità e il codice fiscale del soggetto rappresentato e del rappresentante. In caso di offerta presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia;

- 4) **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** 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. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre **le ore 18:00 del giorno 17 dicembre 2026**. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015. 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. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. All'offerta andranno allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il pagamento della cauzione e ricevuta di versamento del bollo. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale aggiornata non oltre 30 giorni precedenti l'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di

comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e forniti in copia la carta d'identità e il codice fiscale del soggetto rappresentato e del rappresentante. In caso di offerta presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia; Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, 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 addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 5) l'offerta sul prezzo base di euro 6.980,63 per il lotto 3, euro 15.238,13 per il lotto 4, euro 48.993,75 per il lotto 5, euro 5.737,50 per il lotto 6, deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 29/2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BPER con IBAN IT83X0538711000000049012994 intestato a "Procedura Esecutiva IMM. 29/2024" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 29/2024". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;

- 6) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: euro 5.235,48 per il lotto 3, euro 11.428,60 per il lotto 4, euro 36.745,32 per il lotto 5, euro 4.303,13 per il lotto 6);
- 7) in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 1.000,00 per i lotti 3,4,6, euro 2.000,00 per il lotto 5, con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, 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.
- 8) presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara e il professionista ritenga che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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 120 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 (Tribunale di Sondrio E.I. 29/2024);
- 10) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, nel medesimo termine, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; compensi nella misura di legge e spese relativi al trasferimento della proprietà, trascrizione,

registrazione, voltura sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere l'iva se dovuta;

- 11) i beni verranno trasferiti e intestati esclusivamente all'aggiudicatario/i, non a terzi soggetti;
- 12) 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;
- 13) si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'avv. Margherita Della Nave;
- 14) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 15) l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
- 16) al fine del trasferimento immobiliare l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo e fondo spese, dovrà compilare, sottoscrivere e consegnare al professionista delegato dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07, dichiarando la provenienza del denaro utilizzato, nonché tutte le altre informazioni prescritte dalla citata normativa, con la precisazione che, in assenza di tale modulo e/o nel caso in cui non siano fornite le informazioni richieste, il bene non potrà essere trasferito;
- 17) l'art. 587 cpc prevede che *“Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma (dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07) il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione*

confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza”;

- 18) l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione di cui ai punti 16 e 17 che precedono al professionista delegato, il quale non è tenuto a fornire ulteriori informazioni oltre a quanto già ivi specificato, pertanto l'aggiudicatario dovrà occuparsi dell'incombenza in totale autonomia;
- 19) il custode procederà alla liberazione dei beni (ove necessario) con spese a carico della procedura, salvo il caso in cui l'aggiudicatario non lo esenti espressamente da dette attività, volendosene occupare direttamente;
- 20) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato se richiesta;
- 21) per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 392.9335479 e al n. 0342.053267);
- 22) si precisa 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 il suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e 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 delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 7 agosto 2026

Il professionista delegato Avv. Margherita Della Nave