

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Esecuzione immobiliare n. 2/2022

promossa da

**DIANA SPV S.R.L.**

contro

**IL DEBITORE ESECUTATO**

\* \* \*

**-VII° ESPERIMENTO DI VENDITA-**

**- valore di stima € 948.500,00-**

\* \* \*

La sottoscritta dott.ssa Lara Muffatti, con studio in Sondrio (SO), Via Cesura n.4,

**VISTO**

Il provvedimento in data 26 ottobre 2022 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Bosio la ha delegata 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 UNICO**

**In Comune di Teglio (SO), Via Roma**

**Intera e piena proprietà**

**albergo** della superficie commerciale di 1.355,00 mq composto a piano terra da bar con magazzino, servizi igienici e da uno spazio commerciale destinato alla vendita di prodotti locali con annesso magazzino; a piani primo, secondo e terzo da n. 31 camere con servizi igienici e a piano quarto da sottotetto adibito a ripostiglio, non abitabile. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

**foglio 48 particella 231** categoria D/2, rendita 6.950,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T-1-2-3-4. Coerenze: confini in contorno da nord: Via Roma, mapp. 232, Via Piatte, Via Roma;

**foglio 48 particella 232** categoria D/2, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T-1-2. Coerenze: in contorno da nord: Via Roma, mapp. 233, Via Piatte, mapp 231.

Si precisa che la parte commerciale a piano terra è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato di conservazione, la restante parte dell'edificio è in stato di abbandono e disuso e risulta essere in cattivo stato di manutenzione generale.

Si precisa che l'immobile risulta gravato da contratto di locazione stipulato il 14 luglio 2015 con scadenza 30 giugno 2024, automaticamente rinnovabile per altri 9 anni, per l'importo di € 2.400,00 annui, registrato in data 6 agosto 2015 e quindi opponibile alla procedura.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Stefania Carmen Perrone, allegata agli atti della procedura.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato Geom. Stefania Carmen Perrone:

**“PRATICHE EDILIZIE:** Licenza edilizia **N. 14/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di un piano dell'Albergo "Posta", presentata il 10/03/1963, rilasciata il 09/04/1963 con il n. 14 di Protocollo. Denuncia di inizio attività **N. 751**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di rifacimento soletta interna a piano 2°, presentata il 19/01/1996 con il n. 751 di protocollo. Concessione Edilizia **N. 297**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riqualficazione ambientale delle facciate dell'Hotel Posta, presentata il 23/09/2002 con il n. 11121 di protocollo, rilasciata il 15/04/2003 con il n. 297 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Opere esterne. Opere non eseguite. Denuncia di inizio attività **N. 300**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 26/09/2002 con il n. 11230 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano terra. Opere non eseguite Denuncia di inizio attività **N. 301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 26/09/2002 con il n. 11231 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piani 1 - 2 - 3 - 4. Opere non eseguite Condono Edilizio **N. 43-C/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere edilizie realizzate, presentata il 09/12/2004 con il n. 13669 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Piano terra Denuncia di inizio attività **N. 87/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne di adeguamento, presentata il 20/03/2007 con il n. 4074 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano terra

*Permesso di Costruire N. 126, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Riqualificazione ambientale delle facciate ex Hotel Posta, presentata il 30/04/2007 con il n. 6075 di protocollo, rilasciata il 25/11/2008 con il n. 126 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Opere esterne. Opere non eseguite Denuncia di inizio attività N. 293, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Adeguamento igienico - sanitario del piano primo, presentata il 12/11/2008 con il n. 14539 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano primo. Opere non realizzate. **CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra lievi difformità della disposizione interna consistenti nella demolizione di un tavolato divisorio tra il magazzino per bar e un'area interna al fabbricato e nella realizzazione di un accesso al locale centrale termica. Piano primo demolizione di tavolati divisorii tra due camere. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per opere eseguite L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**"*

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 **29 OTTOBRE 2024** alle **ore 11:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) l'immobile innanzi 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 telematiche.

#### **- 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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **28 OTTOBRE 2024** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri

conferiti all'offerente). Dovrà, poi, 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 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.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale [pvp.giustizia.it](http://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 12:00** del giorno **28 OTTOBRE 2024**. 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. 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **euro 167.744,76** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 2/2022) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT76F0569611000000014142X77 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2022" con causale: "Versamento cauzione - Lotto UNICO". 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;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima euro 125.808,57);

- 6) gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il n. 0444/346211 o scrivere all'indirizzo *help@fallco.it*;
- 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 seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 10.000,00 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 comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando davanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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 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. 2/2022), da depositarsi in Sondrio, Via Caimi n. 25; 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, ed a versare **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso;

- 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](http://www.astalegale.net);
- 11) Si informa che custode del bene immobile pignorato è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Sondrio e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 0342/359703 o tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica [info@ivgsondrio.it](mailto:info@ivgsondrio.it);
- 12) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
- 13) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà rimettendo gli atti al Giudice;
- 14) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

#### **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 in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 la dott.ssa Lara Muffatti rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 19 luglio 2024

Il professionista delegato  
(Dott.ssa Lara Muffatti)