

TRIBUNALE DI SONDRIO

**Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)
Con modalità telematica SINCRONA MISTA
VIII esperimento di vendita**

Valore di stima LOTTO 1 € 793.000,00

Valore di stima LOTTO 13 € 464.500,00

Sondrio, 07 agosto 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 110/2016 R.E.I. Dott.ssa Estorelli Giulia

La sottoscritta Avv. Marina Cotelli, con studio in Sondrio,

VISTO

Il provvedimento in data 29 marzo 2017 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Barbara Licitra, l'ha delegata a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati,

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita telematica con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art 24 d.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

Lotto 1:

In Comune di VALFURVA (So) località Santa Caterina:

foglio 81 particella 53 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 365 mq, rendita 6.258,43 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: secondo seminterrato, intestato*****, derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004

Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.
in origine subalterno 1 in categoria D/2;

foglio 81 particella 53 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 111 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a *****, derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004

Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464

foglio 81 particella 53 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 505 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a ***** derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004

Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

foglio 81 particella 53 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira, 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a *****derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779

Completa il corpo una area esterna di pertinenza

Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.



Si riporta dalla perizia:

"4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù di passaggio coattivo, stipulata il 09/11/2004 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 72456 di repertorio, trascritta il 20/12/2004 a Sondrio ai nn. r.g. 16760 - r.p. 13259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

1. a carico del lastrico solare, particella 53 subalterno 91 ed a favore delle unità, particella 53 subalterni 84, 87, 90 e 92 per passaggio pedonale; 2. a carico della particella 53 subalterno 90 ed a favore delle unità, particella 53 subalterni 84 e 87 per passaggio pedonale da utilizzarsi unicamente come uscita di sicurezza.....

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 21/1976 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. 316/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSIZIONAMENTO FORNO A LEGNA E INSTALLAZIONE CANNA FUMARIA ESTERNA, presentata il 09/12/2005 con il n. 7686 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 53 ex sub. 706 (ristorante sub. 90)

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. 691/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato" . .

Lotto 13:

In Comune di VALFURVA (So) località Santa Caterina:

foglio 81 particella 451 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, rendita 1.545,50 Euro, indirizzo catastale: via Gavia, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

foglio 81 particella 451 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, rendita 824,27 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

Si riporta dalla perizia:

"7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/A e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2453/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA INTERNA PER REALIZZAZIONE SERVIZI IGIENICI PRIVI DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, presentata il 20/05/1993 con il n. 2195 di protocollo, rilasciata il 03/06/1993 con il n. 2453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ex mappale 514 (ristorante sub. 36)

*PERMESSO DI COSTRUIRE N. 63A/84, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.*

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca). Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicino."

Per ogni altra informazione si rimanda alla dettagliata CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA redatta in data 18 gennaio 2017 dal Tecnico incaricato, geom. Marco Bordoni, con gli allegati agli atti.

Si rammenta che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n.47.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA:

1. il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 106.076,25

OFFERTA MINIMA: € 79.557,19

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

LOTTO 13

PREZZO BASE: € 62.010,00

OFFERTA MINIMA: € 46.507,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

2. l'asta senza incanto avrà luogo alle ore 09.00 del 12 novembre 2024 in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
3. gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le ore 12.00 dell'11 novembre 2024;
4. poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica, nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** tramite www.spazioaste.it la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ed è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto e della

data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte, e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'offerta deve essere depositata in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 110/2016 Tribunale di Sondrio",

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

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

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

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

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono IBAN IT54K056961100000048802X11 intestato "Esecuzione delegata 110/2016 Trib. Sondrio" con la seguente causale: PROC. ES. IMM.

TRIB. SONDRIO RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché dal NUMERO DEL LOTTO e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in **tempo utile** (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente in Sondrio, Via Bonfadini 15 (0342 218735).

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

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

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

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

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

5. il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;
6. allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
7. Si avvisano gli interessati che nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis);



8. l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
 9. l'aggiudicatario dovrà versare **entro il termine di 90 giorni** il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato IBAN IT54K056961100000048802X11 con causale "saldo prezzo lotto n....."; solo qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese **entro 60 giorni** e l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura indicando la relativa causale.
 10. L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
 11. si informa altresì che custode del compendio pignorato è l'avv. Marina Cotelli (0342 218735);
 12. qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., si provvederà a fissare altro esperimento
 13. le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
 14. per maggiori informazioni rivolgersi al numero 0342 218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);
- che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato
Avv. Marina Cotelli

