

STUDIO LEGALE AVV. CRISTINA GEROSA

23100 Sondrio – Via Dante n. 7
Tel. 0342/1895500 – Fax. 0342/1892266
avvcristinagerosa@gmail.com
pec.cristina.gerosa@sondrio.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI SONDRIO Avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. senza incanto - con modalità telematica sincrona mista IV esperimento di vendita

Sondrio, 28 novembre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 100/2020 + 108/2021 R.E.I. Dott.ssa Giulia Estorelli
La sottoscritta Avv. Cristina Gerosa, con studio in Sondrio Via Dante n. 7

VISTI

I provvedimenti in data 19 maggio 2022 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. Roncarolo e del 21 dicembre 2023 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giulia Estorelli, con i quali è stata 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 senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015, dei seguenti immobili:

Lotto unico:

intera proprietà dell'immobile sito in comune di Aprica (SO), distinto:

- al Catasto Fabbricati a:

Fg. 9 particella 522, categoria D/2, consistenza 0, rendita 9.090,00 Euro, indirizzo catastale: Via Corso Roma n. 253, piano: T-1-2-3, superficie commerciale di 1.361,50. Coerenze da nord in senso orario: Fg. 9 mapp.li E,615,611,607,603,498,500,501, Fg. 9 mapp.le 644, Fg.9 mapp.li Via Corso Roma. 523, 612, B, Fg.9 mapp.le 521. Compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Intero fabbricato ad uso albergo, in zona semi-centrale del Comune di Aprica (SO) ad una quota di circa 1150 m s.l.m., nelle vicinanze degli impianti di risalita per le piste da sci, costituito da:

Piano Terra: reception, due sale colazione, zona di preparazione, autorimessa nella fascia centrale della struttura con vano motori ascensore, ascensore con accesso dall'esterno, locali adibiti a lavanderia/stireria e deposito con accessi indipendenti sul fronte est; locali adibiti a centrale termica con accesso indipendente sulla corte interna, cella frigorifera e corpo accessorio costituito da due camere, un bagno ed un locale di deposito/magazzino sul fronte ovest;

Piano Primo: zona soggiorno con collegamento diretto alla reception tramite scala interna il quale permette di accedere alla parte ricettiva con relativi corridoi di accesso, n. 9 camere con relativi servizi (sono presenti balconi di servizio sul fronte est e sud), un ripostiglio e vano scale centrale per accesso ai piani superiori, corpo centrale; sul fronte ovest è presente corpo distaccato con accesso esclusivo da scala esterna costituito da n. 4 camere, un servizio igienico e due disimpegni;

Piano Secondo: vano scale centrale con relativi corridoi di accesso alle n. 11 camere presenti con relativi bagni e balconi posti sul fronte est, sud e ovest.

Piano Terzo: piano sottotetto attualmente destinato a residenza privata avente accesso da vano scale centrale e da ascensore di servizio e costituito da sala, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni un ripostiglio e n. 3 balconi posti sui fronti est, sud e ovest.

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU geom. D. Conforti: *"Per quanto riguarda il fronte sud, parte di fabbricato, precisamente nella zona ascensore risulta dal piano primo a salire in adiacenza all'immobile antistante (albergo) distinto catastalmente al fg. 9 mapp.le 523. L'accesso al deposito posto sullo spigolo nord/est del piano terreno e unicamente consentito da passaggio su fascia di terreno indentificata al fg. 9 mapp.le 644*

del quale la proprietà per l'area è delle eseguite, su tale fascia sono prospicienti i balconi sul fronte est anche se il terreno citato risulta escluso dall'atto di pignoramento".

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU geom. D. Conforti: "Concessione edilizia N. CE_798 del 27-04-1978, per lavori di Costruzione terrazzi e modifica abbaini - sistemazione dell'albergo Aprica., rilasciata il 27/04/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 21/10/1982 con il n. 798 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento. **INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIACENTE** (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) **ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.**

Concessione edilizia N. CE_829 del 20-09-1978, per lavori di Opera di ristrutturazione (risanamento ai sensi art.5a R.E.C.) del piano sottotetto (parte nord) esistente nell'Albergo Aprica., rilasciata il 20/09/1978 con il n. 829 di protocollo, agibilità del 21/10/1982 con il n. 829 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento. **INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIACENTE** (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) **ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.**

Concessione edilizia N. CE_897 del 03-19-1979, per lavori di Sostituzione porticato esistente e costruzione terrazzi esterni al piano primo dell'Albergo Aprica, rilasciata il 03/09/1979 con il n. 897 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento. **INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIACENTE** (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) **ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.**

Concessione edilizia N. CE_898 del 29-05-1981, per lavori di Ristrutturazione (risanamento ai sensi art. a R.E.C.) di fabbricato esistente con destinazione alberghiera con parziale mutamento di destinazione., rilasciata il 29/05/1981 con il n. 898 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Ristrutturazione dependance Albergo Aprica fg. 9 mapp.le 522.

N. CE_1119 del 17-10-1984, per lavori di Opere di risanamento igienico in un fabbricato adibito a camere d'albergo, ai sensi dell'art. 5/a del regolamento edilizio comunale, presentata il 14/06/1984 con il n. prot. 2807 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Opere di risanamento igienico in un fabbricato. Comprende altre due domande di concessione edilizia sempre all'interno della pratica CE_1119 del 16/10/1984 al prot. 4566 per opere di risanamento igienico in un fabbricato adibito a camere d'albergo e del 10/04/1984 prot. 1829 per opere di straordinaria manutenzione in un fabbricato adibito a camere d'albergo.

Concessione edilizia N. CE_1282 del 28-06-1989 ..., per lavori di Attuazione intervento di sistemazione e ristrutturazione piano primo, uso camere albergo, in edificio esistente e sito, presentata il 13/05/1989 con il n. prot. 2736 di protocollo, rilasciata il 28/06/1989 con il n. 1282 di protocollo, agibilità del 16/07/1996. Il titolo è riferito solamente a Albergo fg. 9 mapp.le 522 piano primo. Contiene certificato di prevenzione incendi n. 834 rilasciato ante "1967" per autorimessa datato il 30/05/1962 e valido al 29/05/1963.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. CE_Sanatoria_006/47 del 17-05-1990 per lavori di Trasformazione interna fabbricato da rurale a ripostiglio, lavanderia, stireria al piano terra e camere d'albergo al piano primo, realizzazione al piano sottotetto di due camere ed un bagno non autorizzati., presentata il 28/09/1985 con il n. prot. 4356 di protocollo, rilasciata il 17/05/1990 con il n. 006/47 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Sanatoria piano terra e piano primo Albergo fg. 9 mapp.le 522-523.

Concessione edilizia N. PCE_1448 del 05/06/1992 opere non eseguite, per lavori di Costruzione di fabbricato interrato da erigere sul mapp.le 524 del fg. 9 sito in comune di Aprica., presentata il 05/06/1992 con il n. prot. 2994 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Terreno confinante distinto al fg. 9 mapp.le 524 non oggetto di pignoramento. Lavori non eseguiti, struttura non presente allo stato di fatto.

Concessione edilizia N. CE_1769 del 10/05/1997 + varianti e successive varianti, intestata a per lavori di Intervento in deroga alle norme edilizie per completamento e ampliamento (sopralzo) di pertinenza, ad uso camere fg. 9 mapp.le 522 della struttura alberghiera "Albergo Aprica", comprendente, oltre alla pertinenza, l'edificio principale presentata il 31/08/1993 con il n. DPRL 64021 di protocollo, rilasciata il 10/05/1997 con il n. 1769 di protocollo, agibilità del 28/01/2000 con il

n. inerente CE1769 e varianti. di protocollo. Comprende: CE di variante in corso d'opera del 11/03/1998 rilasciata il 18/05/1998 per aggiunta porzione di fabbr., corridoio adiacente attuale immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 e installazione ascensore e opere varie. CE di variante II per aggiornamento definitivo richiesta il 25/11/1998 al prot.7307 rilasciata il 28/12/1998. Contiene agibilità del 26/08/1999 al n. 5216.

N. CE_2044 del 27/09/2000 e successive varianti, per lavori di Realizzazione nuovo locale centrale termica interrato, rilasciata il 27/09/2000 con il n. 2044 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobili fg. 9 mapp.li 522,523,595. Riguarda porzione di mapp.le 523 non oggetto di pignoramento. Permesso di costruire N. PDC_2909 del 24/10/2008, per lavori di Opere interne con realizzazione spazi accessori a servizio della struttura alberghiera fg. 9 mapp.le 522 in corso Roma 253, presentata il 01/08/2008 con il n. prot. 3675 di protocollo, rilasciata il 24/10/2008 con il n. 2909 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile fg. 9 mapp.le 522. Inizio lavori 24/10/2008. Opere di creazione parte di reception attuale al PT e modifiche al P1. Permesso di Costruire N. PDC_2971 del 16/06/2009, per lavori di Installazione insegna luminosa bifacciale "Albergo Aprica", rilasciata il 16/06/2009 con il n. 2971 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Area di pertinenza fg. 9 mapp.le 522. Insegna luminosa fronte strada.

Permesso di costruire N. PDC_3321 del 30/03/2013 per lavori di Straordinaria manutenzione per formazione di nuova copertura a servizio di parte della struttura alberghiera esistente denominata "Hotel Aprica", rilasciata il 30/03/2013 con il n. 3321 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Depandance/pertinenza albergo fg. 9 mapp.le 522. All'atto di sopralluogo i lavori non sono stati rinvenuti e quindi non eseguiti.

Permesso di Costruire N. PDC_3788 del 24/05/2017, per lavori di Intervento di ristrutturazione porzione Hotel Aprica sito in Corso Roma 253 e catastalmente distinto al fg. 9 mapp.le 522, rilasciata il 24/05/2017 con il n. 3788 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Depandance/pertinenza albergo fg. 9 mapp.le 522. All'atto di sopralluogo i lavori non sono stati rinvenuti e quindi non eseguiti".

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. D. Conforti: "...è presente ...servitù di luci, di vedute e sporti di gronda - vedi isp. ipotecarie all. 1B - trattasi di fondo servente del fondo dominante mapp.le 523 struttura ricettiva per la quota di 1/1 a favore di... L'area è strettamente annessa ed a servizio della struttura alberghiera". Formalità trascritta in data 2 aprile 2008 ai numeri 4049/3256.

proprietà per l'area dell'immobile sito in comune di Aprica (SO), distinto:

- al Catasto Terreni a:

Fg. 9 particella 644, qualità/classe prato classe 1, superficie 35, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €. Coerenze da nord in senso orario: Fg.9 mapp.le 501, Fg.9 mapp.le 641, Fg.9 mapp.le 523, Fg.9 mapp.le 522.

Fascia di terreno sul fronte est del complesso immobiliare sulla quale sono prospicienti i balconi del fabbricato e dalla quale è possibile accedere tramite i relativi ingressi ai locali adibiti a lavanderia/stireria e deposito. Destinazione urbanistica: in zona tessuto turistico residenziale consolidato per l'intera superficie di Pgt.

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. D. Conforti: "Si fa presente che sul fronte est è presente fascia di terreno distinta catastalmente al fg. 9 mapp.le 644 che ha come ditta intestataria in merito alla proprietà per l'area direttamente l'esecutato e come diritto di superficie dalla quale è necessario transitare per accedere al deposito di servizio posto sullo spigolo nord/est ed in parte alla lavanderia/stireria. Inoltre è presente sul fronte sud dell'immobile area di manovra distinta catastalmente al fg. 9 mapp.le 612 avente come proprietà per l'area sempre l'esecutato, tale porzione di area esterna, necessaria per l'accesso agevole con automezzi non è oggetto di pignoramento quindi è esclusa dal relativo atto e dalla qui presente stima".

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. D. Conforti: "...è presente ...servitù di luci, di vedute e sporti di gronda - vedi isp. ipotecarie all. 1B - trattasi di fondo servente del fondo dominante mapp.le 523 struttura ricettiva per la quota di 1/1 a favore di... L'area è strettamente annessa ed a servizio della struttura alberghiera". Formalità trascritta in data 2 aprile 2008 ai numeri 4049/3256.

Si rilevano, altresì, le seguenti formalità: Trascrizione in data 6 ottobre 2010 ai numeri 11380/8782 Convenzione Edilizia a favore del Comune di Aprica. Trascrizione in data 10 maggio 2012 ai numeri 5503/4512 a favore del Comune di Aprica Costituzione vincolo di destinazione ad uso residenza turistico alberghiera.

In riferimento al contratto di locazione avente ad oggetto il compendio pignorato, meglio specificato nella perizia del CTU geom. D. Conforti, si precisa che il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione per viltà del canone e che lo stesso è stato sospeso in via cautelare.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU geom. D. Conforti allegata agli atti della procedura, nella quale il compendio pignorato era stato stimato in € 909.000,00.

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 di vendita:

- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 10.30 del 25 febbraio 2025** in Sondrio Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue: **lotto unico: € 383.484,38**;
- 3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto, entro le ore 12.00 del 24 febbraio 2025, prezzo minimo di offerta: € 287.613,29 scegliendo una delle seguenti modalità:

• **Presentazione in modalità cartacea:**

L'offerta di acquisto, formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in bollo, accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare intestato "Procedura esecutiva 100/2020 e 108/2021 Tribunale di Sondrio", deve essere depositata in busta chiusa, senza segni di riconoscimento in Sondrio Via Caimi n. 25;

• **Presentazione in modalità telematica:**

L'offerta di acquisto, formulata ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015, in bollo, deve essere effettuata mediante compilazione di apposito modulo realizzato dal Ministero tramite il portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

In corrispondenza dei dettagli del lotto in vendita è visibile un pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo bottone sei indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta."

L'offerta deve essere accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato "Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2020 e 108/2021 Tribunale di Sondrio" – Credit Agricole – IBAN IT46Q0623011010000016600955, indicando la causale "Cauzione lotto unico".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Il tutto come da istruzioni di cui alla guida del predetto portale.

Per assistenza rivolgersi ad Astalegale: tel: 848.780.013 - email: garaimmobiliare@astalegale.net.

- 4) in caso di unica offerta si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: "Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...";
- 5) in caso di più offerte si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi € 10.000,00, da effettuarsi entro tre minuti, tra gli offerenti presenti fisicamente in Sondrio Via Caimi n. 25 e gli offerenti connessi telematicamente, i quali riceveranno apposite indicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- 6) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.portaleaste.net, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.sondrio.it;
- 7) 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.;
- 8) l'aggiudicatario 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 "Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2020 e 108/2021 Tribunale di

Sondrio” da depositarsi presso lo studio del Professionista delegato; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dall'art. 41, co. 5, D.Lgs. 1709/1993, n. 385, provvederà entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'istituto creditore la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto in capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, alla procedura, con le modalità sopra descritte;

- 9) l'aggiudicatario del compendio pignorato dovrà poi depositare l'ulteriore somma quantificata a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni, pari a circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni;
- 10) 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;
- 11) si informa altresì che custode è stata nominata l'Avv. Cristina Gerosa (tel. 3389896000 - 03421895500);
- 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., provvederà a fissare una terza vendita senza incanto, con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato fino al limite di un quarto, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;
- 13) nella domanda dovranno essere specificate le generalità dell'offerente: se si tratta di persona fisica dovranno essere allegati copia del codice fiscale e copia del documento d'identità, del premezzo di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana; se si tratta di persona giuridica dovranno essere allegati certificato dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche, copia del codice fiscale e del documento d'identità, del premezzo di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana del legale rappresentante della società medesima;
- 14) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista delegato;
- 15) per maggiori informazioni rivolgersi allo studio dell'Avv. Cristina Gerosa dal lunedì al venerdì. 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, presso il suo studio in Sondrio Via Dante n. 7;
- 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. Cristina Gerosa