

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

Esecuzione immobiliare n. 14/2024

promossa da

DIANA SPV S.R.L.

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-I° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima € 400.175,00 -

* * *

Il sottoscritto Dott. Giulio Sosio, con studio in Bormio (SO), Via Roma n. 135,

VISTO

il provvedimento in data 2 dicembre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio 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 UNICO

In Comune di Valfurva (SO) Via Vedich n. 5 - Frazione Santa Caterina

1/2 di piena proprietà

Box doppio della superficie commerciale di 52,90 mq al quale si accede direttamente dalla Via Vedich, attraverso il piazzale e l'area di manovra, distinto al locale Catasto Fabbricati a: **foglio 81 particella 371 sub. 2**, categoria C/6, classe U, consistenza 47 mq, rendita 70,39 Euro, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: T.

Appartamento della superficie commerciale di 89,52 mq posto al piano primo e composto da ingresso sul tinello ricavato dell'ex. terrazzo/veranda, zona pranzo e cucina, soggiorno, 3 camere, servizio igienico e ripostiglio. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1

Appartamento della superficie commerciale di 68,49 mq posto al piano primo e composto da ingresso sul tinello ricavato da ex. terrazzo/veranda, cucina, soggiorno, 2 camere, servizio igienico e ripostiglio. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1.

Appartamento della superficie commerciale di 58,68 mq posto al piano secondo e costituito da ingresso/studio, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e ripostiglio. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1-2.

Appartamento della superficie commerciale di 45,20 mq posto al piano secondo e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 2.

Negoziò della superficie commerciale di 24,54 mq posto al piano primo interrato e costituito da un unico locale di fatto adibito ad autorimessa, con piccolo servizio igienico ed anti wc. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1.

Ufficio della superficie commerciale di 64,71 mq posto al piano terra e costituito da ingresso e locale unico con destinazione ufficio, retrostante servizio igienico con antibagno, ripostiglio con accesso dalle scale, utilizzato come locale di deposito. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 14, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5.

Ufficio della superficie commerciale di 66,18 mq posto al piano terra e costituito da un unico locale. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 15, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5.

Box singolo della superficie commerciale di 26,81 mq accessibile dalla Via Vedich e posta al piano primo sottostrada. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1

Cantina della superficie commerciale di 17,13 mq a servizio delle residenze, posta al piano primo sottostrada realizzata con l'ampliamento eseguito negli anni 70. L'unità immobiliare mostra evidenti segni di fessurazioni di tipo strutturale, sono inoltre presenti piccoli segni di infiltrazioni di acqua dalle murature laterali contro terra. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 81 particella 371 sub. 17, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5.

Sono altresì ricomprese le quote proporzionali degli enti comuni non censibili distinti al locale Catasto Fabbricati a **foglio 81, particella 371 sub. 10/11/12 e 13**.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Roberto Bruni, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Roberto Bruni:

“PRATICHE EDILIZIE: NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIA **N. 15**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di una villetta-chalet in Santa Catarina, rilasciata il 04/05/1953, agibilità del 26/04/1955. NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI **N. 160**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di Ampliare il proprio fabbricato adibito a Bar in Santa Caterina, presentata il 07/04/1964, rilasciata il 13/05/1964 **LICENZA EDILIZIA N. 385/BIS**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di Costruzione box interrato, nuova scala est in vano esistente da modificare e copertura terrazzo esistente sud sul fabbricato adibito a bar-ritrovo con annessa abitazione, presentata il 12/08/1972, rilasciata il 19/01/1973 con il n. 300 di protocollo. **LICENZA EDILIZIA N. 19**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO A SERVIZIO DEL BAR-RITROVO "SCOIATTOLO", presentata il 09/05/1973, rilasciata il 04/06/1973 con il n. 1747 di protocollo. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 24**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA COPERTA IN FERRO E LEGNO PER COPERTURA POSTI MACCHINA, presentata il 04/07/1983, rilasciata il 12/06/1985 con il n. 2298 di protocollo. **CONCESSIONE IN SANATORIA N. 104**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di VARIANTI ESTERNE APERTURE, COSTRUZIONE ABBAINO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA BOX A COMMERCIALE CANTINATO, presentata il 31/12/1986, rilasciata il 15/11/1990 con il n. 5133 di protocollo. **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 160**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di RECUPERO DI PARTI INUTILIZZATE, DI

VOLUMETRIE E SUPERFICI EDILIZIE NELL'EDIFICIO ESISTENTE (L.RL. 13/2009), presentata il 01/06/2010, rilasciata il 17/12/2010 con il n. 6569 di protocollo. **SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale, n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona 5.6.4. - RES_3 - Tessuti In Fase Di Completamento – 20 - Pari al 100% dell'area. 7.1.1.8 - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche - Pari al 100% dell'area Capo I - Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Pari al 100% dell'area Centro abitato - Pari al 100% dell'area Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni - 3.14: pendenza elevata (<35e); - Pari al 100% dell'area Territorio Non Boscato (PIF Adottato) - Pari al 100% dell'area Z4b - Pari al 100% dell'area. **CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 mappale 371 subalterno 17 - Manca la raffigurazione del corridoio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Sanatoria per sistemazioni di piccole difformità interne, e successiva presentazione di Docfa con raffigurazione corretta della piantina corrispondente alla situazione attuale e autorizzata. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. **CONFORMITÀ CATASTALE:** CRITICITÀ: NESSUNA Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 mappale 371 Subalterno 2 - Raffigurazione di tavolato non esistente Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Docfa con raffigurazione corretta della piantina corrispondente alla situazione attuale e autorizzata. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. **CONFORMITÀ URBANISTICA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 Mappale 371 Subalterno 6 - 14 - 15 – Diversa distribuzione dei tavolati interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria per piccole difformità interne riguardanti la diversa distribuzione dei tavolati. 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 **20 MAGGIO 2025** alle **ore 10:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 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 **19 MAGGIO 2025** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 in data non anteriore a 30 giorni 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. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto del bene nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. Se il soggetto offerente è minorenne dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **19 MAGGIO 2025**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione del file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'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, all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dagli offerenti o procuratori legali. 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 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, stato civile, 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 in data non anteriore a 30 giorni 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 400.000,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 14/24) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Credit Agricole con IBAN IT69M0623011010000016888925 intestato a "PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 14 2024" con causale: "Versamento cauzione". 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. Nel caso bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario", in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima = euro 300.000,00);
- 6) 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 € 5.000,00 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 avanti 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.

- 7) 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.
- 8) 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; 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 120 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicata;
- 9) l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.; in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni;
- 10) il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net;
- 11) si informa che custode dei beni immobili pignorati è il professionista delegato alla vendita e che sarà possibile visionarli previo appuntamento telefonico al n. 0342/358696;
- 12) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 13) 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;

14) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;

15) 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 il Dott. Giulio Sosio rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 13 febbraio 2025

Il professionista delegato
(Dott. Giulio Sosio)