

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 23-2023 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

**OTTAVO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di vendita giudiziaria lotto unico euro 335.000,00

\* \* \*

La sottoscritta Avv. Valentina Baruffi (CF: BRFVNT75D68B393M), visto il provvedimento in data 10.11.2023 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:**

**Intera e piena proprietà di:**

Due immobili finitimi tra loro con la precisazione che il fabbricato distinto a Fg.20 n.51 risulta attualmente diruto, completamente demolito, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il secondo immobile invece è un fondo attualmente coltivato a prato e distinto a Fg.20 n.201, il tutto in Comune di Campodolcino. L'area sulla quale insistono i predetti immobili risulta in parte delimitata dal guard-rail dell'adiacente strada pubblica e da paletti metallici con filo ad Est e da una sbarra metallica che ne impedisce l'accesso carrabile a Sud, mentre il lato Ovest del fondo n.201 confina con il torrente Liro. Identificazione catastale: in Comune di Campodolcino (SO), località La Coetta **Fg.20 particella 51** (catasto fabbricati) cat. C/2 mq 52,00 e **Fg.20 particella 201** (catasto terreni) 1 ettari 8 are 65 centiare. Coerenze del Fg.20 n.51 da Nord in senso orario: Fg. 20 mapp.201. Coerenze del Fg.20 n.201 da Nord in

senso orario: mapp.202-strada pubblica (Via per Isola)-200- strada pubblica (Via per Isola)- torrente Liro del Fg.20. L'area è in parte edificabile, vedasi certificato di destinazione urbanistica.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Iscrizione ipoteca volontaria del 29.10.2009 Reg.ri 12489/1802 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 14.04.2023 Reg.ri 4654/3894.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accesso agli atti effettuato in data 14.07.2023 oltre alle pratiche edilizie risultanti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che nonostante l'immobile distinto a Fg.20 n.51 risulti demolito (fabbricato diruto) come recita l'art.75 delle N.T.A. del P.G.T. vigente sia possibile in determinate situazioni e adottando le prescrizioni indicate, la ricostruzione del fabbricato preesistente, dal contestuale esame del PGT vigente l'immobile predetto ricade in zona 4 di classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni e quindi con l'impossibilità di ricostruzione dello status quo ante che ne pregiudica il valore immobiliare.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Istanza N. 504 prot., intestata a ... (proprietaria precedente), per lavori di realizzazione piano di recupero per fabbricato n.51, presentata il 13/02/1995 con il n. 504 di protocollo, non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata. Istanza respinta con parere negativo con delibera n.701 prot.8635 del 20.11.1995 della Comunità Montana Valchiavenna. Concessione Edilizia N. 10/2002, intestata a ....., per lavori di bonifica agraria, presentata il 14/02/2002 con il n. 704 di protocollo, rilasciata il 15/04/2002 con il n. 1821 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

In base allo strumento urbanistico vigente in Comune di Campodolcino, la destinazione urbanistica riguardante i mappali in vendita è la seguente: per il F. 20 mappale 51 per il 100% contenuta nella Zona VINC IDRO relativa alla norma - Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, è per il 100% contenuta nell'ambito di Trasformazione AT 2 e per il 100% contenuta nella Zona 4, relativa alla norma Fattibilità con gravi limitazioni. Per il F. 20 mappale 201 è per il 100% contenuta nella Zona VINC IDRO relativa alla norma - Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, è per il 76% contenuta nell'Ambito di trasformazione AT 2, è per il 24% contenuta nella Zona AG 2 relativa alla norma 59-AG2 Aree agricole di

versante, è per il 63% contenuta nella zona 3 relativa alla norma -fattibilità con consistenti limitazioni, è per il 37% contenuta nella zona 4 relativa alla norma -fattibilità con gravi limitazioni.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale il fabbricato distinto a Fg.20 n.51 non risulta conforme dal punto di vista catastale in quanto di fatto completamente demolito mentre presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio risulta depositata una scheda catastale che lo rappresenta integro e distribuito su n.2 piani fuori terra. Per consentirne la libera commercializzazione e quindi la vendita necessita adeguare la situazione risultante dagli atti catastali con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo in loco. In sostanza necessita la presentazione di una pratica Docfa per fabbricato collabente che ne modificherà categoria, classe, consistenza e rendita catastale. Indicativamente la pratica ha un costo di euro 1.000,00 compresi diritti catastali esclusi gli accessori di legge.

**CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta attualmente demolito contrariamente a quanto risulta dalla scheda catastale dove è rappresentato come esistente e distribuito su n.2 piani fuori terra (normativa di riferimento: art.2 comma 1 e art.3 comma 2 DM 02/01/1998 n.28 - nota AdE n.29439 del 30/07/2013). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa per unità collabente. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica catastale Docfa per unità collabente compresi diritti catastali: €1.000,00 esclusi accessori di legge. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg salvo imprevisti. Questa situazione è riferita solamente al fabbricato distinto a Fg.20 n.51.

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**ALTRE INFORMAZIONI:**

Non ci sono spese condominiali. Si precisa che all'interno del fondo n.201 è presente un fabbricato seminterrato e identificato con il mappale n. 155 e come si evince dalla scheda

catastale trattasi di locale per le valvole di non ritorno dell'oleodotto interrato esistente intestato alla società (...) con sede a Milano. Si presume che come di consuetudine siano state costituite delle servitù non trascritte in occasione dell'occupazione del suolo per lo scavo e posa della tubazione interrata, servitù che vengono esercitate in caso di manutenzione dei locali e degli impianti presenti all'interno degli stessi. Trattasi sostanzialmente di aree nude, prive di fabbricati esistenti poichè il fabbricato n.51 oggi diruto non è ricostruibile ai sensi dell'art.75 delle NTA del PGT del Comune di Campodolcino considerato l'ambito in cui ricade è vincolato negativamente alla grave fattibilità geologica della zona 4 per cui è negata la possibilità di ricostruzione.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del perito gli immobili risultavano apparentemente liberi come segnalato in perizia, successivamente da parte di Agenzia Entrate è stata segnalata, sui mappali in vendita, l'esistenza dei seguenti contratti: Contratto n. 303 serie 3 registrato ufficio di Morbegno il 24/09/2009 – durata dal 01/01/2008 al 31/12/2013; Contratto n. 2632 serie 3 registrato ufficio di Morbegno il 07/12/2012 – durata dal 01/01/2011 al 31/12/2020.

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

#### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

1. la vendita avrà luogo il giorno **14 luglio 2026 alle ore 14:30** presso lo studio in via Tremogge 23-Sondrio 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 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è **il giorno 13 luglio 2026 dalle ore 15.00 alle 18:00**, presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, è gradito un contatto telefonico

con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. 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 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, la 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 offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** 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 18:00 del giorno 13 luglio 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. 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). 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 offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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;

4. l'offerta sul prezzo base di € 44.717,10 per il lotto unico 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. 23-2023) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT 37 H 05696 11000 000014977X39 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 23-2023". 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: € 33.537,83);
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 alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 2.000,00 per il lotto unico, 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 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.

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. saldo prezzo: l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, 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, e a versare alla procedura l'eventuale residuo, secondo indicazioni che verranno fornite dal delegato;
9. il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;
11. 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; l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
12. 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, in questo caso l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'iva;

13. 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;
14. 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”*;
15. l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione di cui ai punti 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;
16. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;

17. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 0342.053267-392.9335479);
18. 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 13 marzo 2026.

Il professionista delegato Avv. Valentina Baruffi