

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 106/2021 R.G.E.

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Laura Lanzini, professionista delegato alla vendita

PREMESSO

- che con provvedimento in data 3 novembre 2025 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Carlo Camnasio, ha delegato la sottoscritta a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutata, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Simona Pedrazzi, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi e da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*

DA' AVVISO

che il giorno **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 9:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1 ED UNICO

Valore di stima: Euro 506.880,00

Prezzo base: Euro 380.160,00

In Comune di Valfurva (prov. di Sondrio), Via Santa Caterina, frazione Santa Caterina, intera e piena proprietà di terreni in ambito di trasformazione della superficie commerciale complessiva di 5.632,00 mq.

I terreni sorgono all'interno del Parco nazionale dello Stelvio ad una quota tra 1730 e 1795 m. s.l.m., di fronte alla partenza cabinovia Santa Caterina-Plaghera.

Identificazione catastale:

Fg. 74 particella 448 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 1153 mq., reddito agrario 0,24 Euro, reddito dominicale 3,57 Euro

Coerenze da nord in senso orario: mappali 447, 449, strada, mappale 445

Fg. 74 particella 633 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 333 mq., reddito agrario 0,43 Euro, reddito dominicale 0,34 Euro – ex mappale 362

Coerenze da nord in senso orario: mappali 500, 195, 196, 635, 634, strada, mappale 156

Fg. 74 particella 635 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 224 mq., reddito agrario 0,29 Euro, reddito dominicale 0,23 Euro – ex mappale 361

Coerenze da nord in senso orario: mappali 198, 199, 636, 633

Fg. 74 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 16 mq., reddito agrario 0,02 Euro, reddito dominicale 0,02 Euro

Coerenze da nord in senso orario: mappali 510, 198, 361, 195

Fg. 74 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 470 mq., reddito agrario 0,17 Euro, reddito dominicale 0,29 Euro

Coerenze da nord in senso orario: strada, mappali 163, 199, 162, 159

Fg. 74 particella 162 (catasto terreni), qualità/classe 5, superficie 570 mq., reddito agrario 0,59 Euro, reddito dominicale 0,29 Euro

Coerenze da nord in senso orario: mappali 161, 199, 197, 160

Fg. 74 particella 155 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 615 mq., reddito agrario 0,79 Euro, reddito dominicale 0,64 Euro

Coerenze da nord in senso orario: strada, mappali 350, 344, 471

Fg. 74 particella 350 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 615 mq., reddito agrario 0,79 Euro, reddito dominicale 0,64 Euro

Coerenze da nord in senso orario: strada, mappali 157, 500, 344, 155

Fg. 74 particella 157 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 370 mq., reddito agrario 0,13 Euro, reddito dominicale 0,23 Euro

Coerenze da nord in senso orario: strada, mappali 159, 500, 350

Fg. 74 particella 500 (catasto terreni), qualità/classe 4, superficie 1266 mq., reddito agrario 1,63 Euro, reddito dominicale 1,31 Euro

Coerenze da nord in senso orario: mappali 157, 160, 499, 195, 361, 156, 348, 344, 350

I terreni rientrano nell'ambito di potenziale trasformazione n. 15, a destinazione d'uso principale turistico-alberghiero.

I terreni hanno accesso dalla Via Santa Caterina, escluso il mappale 448 a cui si accede tramite la strada vicinale delle Cappellette posta sul lato sud.

I mappali 157, 161 e 448 sono lasciati a bosco incolto, con la presenza di alberature ad alto fusto, e quasi impraticabili a causa dell'elevata pendenza e della presenza di grossi massi. I restanti mappali sono lasciati a prato incolto, anch'essi in pendenza, con la presenza di alcuni alberi nei mappali 155, 162 e 350.

I mappali 633, 635 e 196 sono in parte occupati da una strada privata che collega la Via Santa Caterina ai fabbricati presenti nell'area.

Tutti i mappali sono liberi da recinzioni, anche se sul confine del mappale 162 e a metà dei mappali 155 e 350 è presente un piccolo muretto a secco.

Non sono presenti costruzioni su terreni oggetto di perizia, ad eccezione dei piccoli muretti a secco sopra indicati e di una casetta in legno su un albero posto tra i mappali 161 e 162.

Sono presenti delle linee aeree che attraversano i mappali 162, 350, 500, collegate da due pali posizionati nei mappali 162 e 350. Inoltre è presente una linea di media tensione sul mappale 448, a confine con la strada vicinale. Quest'ultima vincola i mappali 155, 157, 161, 350 e 448 alla fascia di rispetto delle linee elettriche.

L'intera superficie del lotto è interrotta dai mappali 160 e 159 di altra proprietà; a valle dalla strada di Via Santa Caterina e a monte dalla strada vicinale.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti a firma geom. Simona Pedrazzi, di cui si riporta l'estratto relativo alle

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

“Si riporta di seguito al punto 7.2 quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Valfurva, prot. 7193/2025 del 11/09/2025 e quanto emerso dai Piani urbanistici per l'area in oggetto e dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 30.04.2025 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) il 18.06.2025.

I terreni risultano assoggettati a diversi vincoli, nessuno dei quali preclude l'inedificabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Permesso di Costruire N. 6060/2013 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di realizzazione nuovo fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/11/2013 con il n. 6060 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.*

Il titolo è riferito solamente a mappale 633 (ex. 361).

La richiesta di permesso di costruire è stata rifiutata in quanto l'area ricadeva in una zona in cui l'edificazione era concessa unicamente previo studio di Pianificazione Attuativa ed in particolare di Piano di Lottizzazione, mancante per la pratica in oggetto, oltre che ricadere in una zona identificata nel Piano Territoriale Regionale d'Area Media e Alta Valtellina come ZPS (Zona di Protezione Speciale) dove nuove edificazioni sono vietate. Inoltre la destinazione d'uso dell'edificio progettato non risultava conforme alle previsioni del Pgt, che per la zona in esame non ammetteva la destinazione urbanistica residenziale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AGR_V - AREE AGRICOLE NON EDIFICABILI O DI POTENZIALE TRASFORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.10.8 NTA.

Si tratta delle aree rilevanti sotto il profilo paesaggistico perché molto visibili, oppure quelle prossime alle fasce di elevata naturalità, assieme alle quali costituiscono un ambito da conservare libero da intrusioni.

Rientrano nella fattispecie le aree indicate dal Documento di Piano come ATR.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ATR_AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.15. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Elaborato DN.02: prescrizioni per l'attuazione degli ambiti di trasformazione (AT).

I terreni sono parte dell'ambito di trasformazione n.15.

Già prevista dal previgente PRG (risalente agli anni '80) è ubicata in corrispondenza dell'attuale partenza degli impianti di risalita; originariamente a destinazione residenziale, viene confermato ad uso turistico-alberghiero, in coerenza con gli obiettivi del PGT per Santa Caterina. Attualmente il PL è articolato in due parti distinte.

Destinazione d'uso principale: Strutture alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse: Medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole, residenza (salvo alloggio titolare/conducente)

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione

INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: Itp: 1500 mq/ha - It max: 2200 mq/ha - It min: 1700 mq/ha - Superficie drenante: 33% - Altezza del fronte: 9 m - Altezza edificio 10,50 m

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCE DI RISPETTO

DELLE STRUTTURE ZOOTECHNICHE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.8 NTA PGT - Articolo 48 NTA PTCP Provincia di Sondrio

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE (DPA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.6 NTA.

Il titolo è riferito solamente ai mappali 448, 161, 157, 350, 155.

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche ad alta tensione, entro le quali interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti sono da realizzarsi, quando consentiti, nel rispetto della relativa specifica normativa.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCIA DI RISPETTO STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappale 448.

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli alla realizzazione dei relativi servizi nonché di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi per la mobilità lenta.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCIA DI RISPETTO IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.7 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappale 362. Normativa di riferimento DGR 11 dicembre 2001 n° 7/7351

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 8 Norme tecniche di Fattibilità geologica.

fattibilità con consistenti limitazioni

PIF - piano di indirizzo forestale vigente l'immobile ricade in zona TERRITORIO BOSCATO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Alta Valtellina approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 8 del 27.03.2018 (BURL serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 25.07.2018).

Il titolo è riferito solamente al mappali 161, 162, 350, 157, 500, 448

Piano Territoriale Regionale d'Area vigente l'immobile ricade in zona TESTATA DELL'ALTA VALLE

l'immobile ricade in zona PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO.

Il Parco Nazionale dello Stelvio è uno dei più antichi parchi naturali italiani, istituito nel 1935, nato allo scopo di tutelare le bellezze naturalistiche del gruppo montuoso Ortles-Cevedale e per promuovere lo sviluppo turistico sostenibile nelle vallate alpine della Lombardia, Trentino e Alto Adige. Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 13 gennaio 2016, n. 14 le funzioni amministrative per il territorio Lombardo sono state trasferite alla Regione che le gestisce attraverso Ersaf/Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona sismica locale: Z4b.

Scenario pericolosità sismica locale: Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona sismica locale: Z1c.

Il titolo è riferito solamente al una porzione del mappale 448.

scenario pericolosità sismica locale: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana”.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380/01 ed all'art. 40, VI comma, della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 2) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, entro il termine delle ore 12.00 del giorno 14 settembre 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 285.120,00);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte;

- 5) l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità *infra* descritte;
- 6) in mancanza di offerte si procederà ad un nuovo avviso di vendita, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto;
- 7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (proc. esec. 106/2021 Tribunale di Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT97G0569611000000049329X53; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere **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, con bonifico sulle coordinate sopra indicate;
- 9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
- 10) si informa che il sottoscritto professionista delegato è anche custode degli immobili oggetto di vendita;
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni; l'importo del fondo spese verrà quantificato su richiesta anche prima della presentazione di offerta chiedendo informazioni al numero 0342/330367;
- 12) ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- 13) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 al n. tel. 0342/330367;

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;
- 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 sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

La dichiarazione di offerta, con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (tel.: 0342/330367).

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto e deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec 106/2021 Tribunale di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente – a pena di inammissibilità – contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta;
- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine indicato al punto 2) mediante il portale pvp.giustizia.it. L'interessato dovrà procedere come descritto nel “manuale utente”. L'accesso al portale potrà avvenire anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'utente, dopo aver prestato il consenso al trattamento dei dati personali, prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica). In particolare, l'utente deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata.

Inoltre, nella compilazione dell'offerta, dovranno essere allegati – a pena di inammissibilità – i seguenti documenti:

- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere allegati in copia i documenti del coniuge;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo;
- copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha

proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare il pagamento del bollo digitale.

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

L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT97G0569611000000049329X53 con causale "versamento cauzione".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile 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 bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

DISCIPLINA COMUNE

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.

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno ed ora fissato per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide telematiche e/o analogiche il delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide nonché i presentatori di offerta analogica ritenuta valida, presenti personalmente avanti al delegato.

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 5.000,00. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.

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 valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base per ciascun lotto, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Sondrio, 15 maggio 2026

Il professionista delegato
avv. Laura Lanzini