TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 45/2022 R.G.E.

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avvocato Ambra Pezzoli, professionista delegato alla vendita, con studio in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47

PREMESSO

- che con provvedimento in data 5 giugno 2024 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'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Silvana Onetti, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi, 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 **02 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 4
(lotto 5 in perizia)

Valore di stima: Euro 43.800,00
Prezzo base: Euro 18.478,13
In Comune di Valfurva, intera e piena proprietà di terreno prevalentemente agricolo (dominio sciabile) della superficie commerciale complessiva di 2.003,00 mq.

Terreno alla quota di 1700 m. slm della superficie complessiva di circa 2.000 mq. a destinazione prevalentemente agricola in parte in zona vincolata per dominio sciabile, interessata dalla presenza della funivia. Rimanenti porzioni in zona alberghiera e residenziale; una piccola porzione destinata alla viabilità.

Identificazione catastale:

Fg. 81 particella 800 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 96.
Coerenze: mapp. 52-918-801-805-803-945.
Strada.
Fg. 81 particella 801 (catasto terreni), qualità/classe strada priv., superficie 3.
Coerenze: strada – mapp. 920 – 804 – 813.
Fg. 81 particella 803 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano.
Fg. 81 particella 946 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 1.
Fg. 81 particella 947 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 25.
Fg. 81 particella 944 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 15.
Fg. 81 particella 945 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 5.
Fg. 81 particella 948 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 1753.
Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada.

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. Silvana Onetti di cui si riporta l'estratto relativo alla

"*SITUAZIONE URBANISTICA*

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona TUR_1 Alberghiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA – Piano delle regole art. 5.8.2 – Ufp 0,50 m2/m2. Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 mappale 800 e Fg. 81 mappale 830. Complessivi mq. 200.

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona RES_3 Tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA – Piano delle regole – art. 5.64. Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 mappale 801 e mappale 948 per il 4,4%. Per una superficie complessiva di mq. 80.

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona viabilità. Il titolo è riferito solamente al parte Fg. 81 mappale 803 e parte mapp. 948. Per 5 mq.

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA – Piano delle regole – art. 5.10.5. Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 mappali 944-945-946-947 e parte del mappale 948. Per una superficie complessiva di mq. 1720, di cui mq. 848 aree boscate dominio sciabile per una superfice complessiva di mq. 1215".

***

Si riporta altresì estratto della perizia relativo a "vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente":

"*Atti di asservimento urbanistico:*

*atto di asservimento dell'area sita nel comune Valfurva identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte-88 parte-46-89 della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini in Brescia ai nn. 81283/22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore di atto unilaterale, contro ****, derivante da concessione edilizia 147/1987.*

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquqttro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (tremilacentocinquantotto virgola zero cinque) (tremilacento-cinquantatre virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). (...) costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria di metri cubi 3.153,62 (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue). Precisazione: nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep.

306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg. Gen. 277 Reg. Part., al capitolo clausole della vendita, punto 5, la società venditrice <<si riserva altresì espressamente per sé ed aventi causa ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn. 804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione>>"

***

Si segnala che con nota integrativa depositata in data 14 maggio 2024 la geom. Onetti ha chiarito che "*a seguito delle informazioni reperite verbalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale durante le fasi di deposito della perizia (vedi punto 4 note introduttive del 12/10), il CTU ha provveduto a prendere contatto con la Società ***, soggetto attraverso il quale ha potuto appurare l'esistenza di una servitù a favore di codesta società, oggetto di Scrittura Privata in data 9 e 14 ottobre 1978 nn. 2429 e 2453 di repertorio atto Notaio Pierluigi Corradini in Bormio, concessa sugli ex-mappali 84 e 88 del Fg. 81… trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio in data 9 novembre 1978 ai nn. 8310 reg. generale, 7182 reg. particolare, si evidenzia che tale servitù non è citata negli atti di vendita da parte degli eredi del concessionario, né nei successivi trasferimenti di proprietà. Le aree su cui, con la scrittura privata sopracitata, era stata costituta la servitù per una fascia di 4,50+4,50 ml dall'asse dell'impianto (seggiovia a due posti, tipo va e vieni), corrispondono a porzioni degli attuali n.948 (Lotto 5) e n. 804 (Lotti 1-2-3-4 su cui sorge il fabbricato condominiale Residence Regina delle Alpi). Nella medesima Scrittura Privata è stabilito che "il corrispettivo per la servitù di passaggio della seggiovia è stato convenuto in £ 200.000.= annue che verranno corrisposte anticipatamente entro il 30 novembre di ogni anno. Il corrispettivo annuo sarà suscettibile di variazione in aumento, o in diminuzione, e sarà vincolato dallo stato generale del costo della vita, secondo le percentuali risultanti dalle tabelle ISTAT. La suddetta variazione sarà operante automaticamente. Senza cioè alcuna richiesta formale da parte della Ditta concedente". Si specifica che il tracciato della seggiovia attuale interessa anche le porzioni dei mappali 813-803 a Fg. 81 di proprietà della società **** e dei mappali 814-805 a Fg. 81 di proprietà del Condominio Residence Regina delle Alpi, oltre al mappale 800 a Fg. 81 risultante ancora intestato alla soc. *** ma di fatto occupato dalla pista ciclopedonale Vedig-Ciogne*".

Con nota integrativa datata 14 maggio 2024 lo stimatore ha inoltre dato atto del fatto che "*il Comune di Valfurva ha trasmesso al CTU via PEC in data 19/01/2024 la documentazione relativa alla pista ciclopedonale oggi effettivamente esistente, a suo tempo compresa tra le "Opere funzionali allo svolgimento dei campionati mondiali di sci alpino «Lombardia 2025» - Lavori di restauro urbanistico – ambientale e sistemazione viabilità interna dell'abitato di Santa Caterina", promosse dall'amministrazione comunale, le cui aree soggette a espropriazione per pubblica utilità, interessano alcuni mappali oggetto della presente procedura esecutiva.*

*Nella delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 01/10/2010 per la sdemanializzazione dei reliquati stradali oggi identificati a Fg. 81 mappali 813-814, ceduti in permuta a **** dal Comune di Valfurva in cambio del terreno Fg. 81 mappale 806, tra le premesse veniva*

*infatti citato: «è in fase di realizzazione, all'interno del progetto "restauro urbanistico - ambientale e sistemazione viabilità interna dell'abitato di Santa Caterina" una pista ciclopedonale di collegamento tra le località "Vedig" "Ciogna" interessante in parte terreni della soc. *****, che la stessa ha dichiarato di voler cedere al Comune di Valfurva». Nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 29 maggio 2013 era pubblicato il relativo decreto del Provveditore Interregionale alle Opere Pubbliche per l'ordinanza di deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti delle indennità provvisorie condivise e non condivise, relative alle aree interessate. Nell'elenco sono effettivamente riportati i mappali di proprietà della società **** censiti a Fg. 81 mappali 43-49-50-51-84-89-415, particelle da cui sono poi state frazionate le aree da cedere al Comune di Valfurva, ora identificate con il Fg. 81 mappali 944-945-946-947 (in delibera ex 799) e mappale 800 aventi complessivamente una superficie catastale pari a 145 mq. Tali cessioni non sono ancora state volturate*".

***

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 01 febbraio 2027;
3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima 13.858,60 Euro);
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 rimetteranno gli atti al Signor Giudice dell'esecuzione;
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 (procedura rei 45,2022) presso BPER Banca, IBAN IT16P0538711000000049011975; 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 professionista delegato è anche custode degli immobili pignorati;
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 15% 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 presso il proprio studio 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 (procedura rei 45,2022).
Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:
- dichiarazione di offerta sottoscritta con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- 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 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 documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo.

***

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 contattare il call center al numero 02/800.300.11 dalle ore 9.00 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 Banca Popolare di Sondrio (procedura rei 45,2022), IBAN T16P0538711000000049011975 con causale "versamento cauzione lotto __".

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 1.000,00. 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, 19 novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Ambra Pezzoli