

AVV. VALENTINA BARUFFI
Via Trento n. 13/C - 23100 SONDRIO
TEL. 0342 1895640 – FAX 0342 1895130
C.F.: BRFVNT75D68B393M
P. IVA 00932190143

TRIBUNALE DI SONDRIO

Avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. senza incanto
con modalità telematica sincrona mista
VIII° esperimento di vendita Lotto 8

Sondrio, 23 febbraio 2026

Nell'esecuzione immobiliare R.E.I. n. 46/2020 + 63/2020 Dott.ssa Francesca Palladini

La sottoscritta Avv. Valentina Baruffi, con studio in Sondrio, Via Trento n. 13/C

visti

I provvedimenti in data 7 ottobre 2021, 22 febbraio 2022, 1 giugno 2023, 14 settembre 2023 e 2 dicembre 2023, 11 settembre 2024 con i quali il Giudice dell'Esecuzione l'ha delegata a compiere, ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c. e 179 ter e quater disp. att. 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 8:

intera proprietà degli immobili siti in Comune di Teglio (SO), distinti al Catasto Fabbricati a:

Fg. 130 particella 1057, cat. F3, fabbricato in corso di costruzione sito in Loc. Carona nel Comune di Teglio (ex fg. 130 mappali 678, 679, 681, 682, 683, 684, 685, 687, 690, 692, 693, 694 e 695 per costituzione del 13.03.2023 Pratica n. SO0011269 in atti dal 14.03.2023 costituzione (n. 11269.1/2023). Coerenze da nord in senso orario: strada comunale, mappali 708, 707, 703, 700, 697, strada comunale, mappali 674, 673 e 677.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. M. Ortelli datata 4.03.2021: "Concessione Edilizia N. 102/2002 e successive varianti...per lavori di costruzione nuova struttura turistico - ricettiva, presentata il 29/03/2002 con il n. 3943 di protocollo, rilasciata il 03/12/2002 con il n. 13873 di protocollo. Tutti i titoli edilizi rilasciati a suo tempo sono ormai scaduti da anni".

al Catasto Terreni a:

Fg. 130 particella 677, qualità/classe prato, superficie 350, reddito dominicale Euro 0,36. Coerenze da nord in senso orario: strada comunale, mappali 1057, 673 e 672. Terreno adiacente all'area edificabile dove sorge il fabbricato in corso di costruzione. Nel PGT vigente: zona Aree agricole di fondovalle e di versante Superficie => 310.39 m2 pari al 88.68% della sup. totale; area stradale o fluviale Superficie => 39.61 m2 pari al 11.32% della sup. totale; Classe di fattibilità geologica 2 Superficie => 350.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale.

Fg. 130 particella 697, qualità/classe pascolo, superficie 2, reddito dominicale Euro 0,01. Coerenze da nord in senso orario: mappali 1057, 700 e strada comunale. Reliquato situato a ridosso della strada comunale. Nel PGT vigente: Aree agricole di fondovalle e di versante Superficie => 2.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale; TIF-Ambiti di completamento del tessuto ricettivo alberghiero Superficie => 0.00 m2 pari al 0.00% della sup. totale; Classe di fattibilità geologica 2 Superficie => 2.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale. Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. M. Ortelli datata 4.03.2021: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero." Il tutto come meglio descritto nella perizia del Geom. M. Ortelli datata 4.03.2021, così come

modificato nella pratica di accatastamento del 21.03.2023, allegati agli atti della procedura, nella quale il compendio pignorato era stato indicato come lotto 1 e stimato in complessivi € 638.000,00. 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 14.30 del 26 giugno 2026** presso lo studio legale dell'Avv. Valentina Baruffi in Sondrio Via Trento n. 13/C per gli offerenti con modalità cartacea ed 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 8: € 85.162,71**;
- 3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto, entro le ore 18.00 del 25 giugno 2026 prezzo minimo di offerta: **lotto 8: € 63.872,03** 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, per ogni lotto, intestato "Procedura esecutiva 46/2020 Tribunale di Sondrio", deve essere depositata in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, presso lo studio legale dell'Avv. Valentina Baruffi in Sondrio Via Trento n. 13/C.

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 "Proc. Esec. immobiliare n. 46/2020 Tribunale di Sondrio" – Credit Agricole - Iban: IT42J0623011010000016541644, indicando la causale: "Cauzione lotto 8". 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 di: Lotto 8: € 4.000,00, da effettuarsi entro tre minuti tra gli offerenti presenti fisicamente presso lo studio dell'Avv. Valentina Baruffi 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 (pvp.giustizia.it) 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

46/2020 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. L.vo 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 nel medesimo termine e secondo le modalità che verranno indicate dal delegato dopo l’aggiudicazione 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, e corrispondere l’IVA se dovuta;

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 del compendio pignorato è il debitore esecutato;

12) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo, l’Avv. Valentina Baruffi, salvo che ricorra l’ipotesi di cui all’art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a fissare un altro esperimento di 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 premesso 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 premesso 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 dell’Avv. Valentina Baruffi;

15) per maggiori informazioni rivolgersi allo studio dell’Avv. Valentina Baruffi 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 Trento n. 13/C;

- 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. Valentina Baruffi