

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

**Esecuzione immobiliare n. 5/2024**

promossa da A.T.L. S.P.A.  
contro il debitore esecutato

\* \* \*

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima lotto unico € 114.000,00

\* \* \*

La sottoscritta avv. Silvia Bertolini, con studio in Morbegno (So), Via Nani n. 7  
(mail: avv.silviabertolini@gmail.com),

**VISTO**

il provvedimento in data 07.02.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Estorelli la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 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 UNO**

**A- Appartamento** a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di 65,21 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Appartamento inserito al Piano Terzo (Sottotetto) dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i relativi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di

recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di da ml. 2,80 a ml. 3,80.

Identificazione catastale:

foglio 52 particella 1028 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: muro perimetrale, vano scale e altra unità immobiliare a Nord, muro perimetrale a Est, altra unità immobiliare a Sud e muro perimetrale a Ovest L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B- box singolo** a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di 19,81 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Box inserito al Piano Interrato dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i relativi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di ml. 2,90.

Identificazione catastale:

foglio 52 particella 1030 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Francesco Castelli, allegata agli atti della procedura, di cui si riporta un breve estratto: STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. In fase di sopralluogo con la presenza della proprietaria, la stessa ha dichiarato che attualmente le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano libere.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.712,53. Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: 0. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.382,00. Millesimi condominiali 14,592 (appartamento 13,370 - box 1,222)

Ulteriori avvertenze: Si segnala che le spese condominiali indicate attengono alla data della perizia.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

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.

Per informazioni ulteriori si prega di chiedere al professionista delegato.

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, viene determinato in: **€ 114.000,00.**

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

- 1) **la vendita avrà luogo il giorno 26.03.2025 alle ore 15:00** presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, in Morbegno (SO), Via Nani n. 7 per gli offerenti con modalità cartacee e 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 unico**

**PREZZO BASE: € 114.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 85.500,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00**

- 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 25.03.2025** presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, in Morbegno (SO), Via Nani n. 7. E' gradito un contatto telefonico con lo studio per fissare il deposito.

Le offerte dovranno 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 (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla data fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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 12:00 del giorno 27.03.2025.

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.

L'offerta dovrà contenere:

Le offerte dovranno 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, 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, 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 o del legale rappresentante della società;

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla data fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- 4) l'offerta deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 5/2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto

presso la Banca Popolare di Sondrio -sede centrale con IBAN IT 66R0569611000000015897X86 intestato a "E.I 5/2024" con causale: "Versamento cauzione - Lotto unico". 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; (85.500,00 offerta minima);

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 euro 2.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

7) si informa che custode del bene immobile pignorato è l'avv. Silvia Bertolini, tel. 3474104869, a cui rivolgersi per la visita del bene; si precisa che le visite verranno effettuate sino a 10 giorni prima della data fissata dell'asta e non oltre (16 marzo);

8) si informa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non è necessario avvalersi di intermediari, quali mediatori o agenzie, o altri consulenti. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati da agenzie immobiliari, anche mediante siti internet a loro riferibili, non dipendono, né derivano, da alcun rapporto fra queste e il Tribunale che non ha alcuna responsabilità di quanto dichiarato da tali soggetti esterni in merito all'immobile/immobili offerti in vendita;

9) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita;

10) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;



11) 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;

12) per maggiori informazioni, rivolgersi all'avv. Silvia Bertolini, presso il proprio studio in Morbegno (SO) Via Nani n.7, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 3474104869-0342613307);

#### 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 presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, presso il proprio studio in Morbegno (SO) Via Nani n.7, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 3474104869-03426133076);

- 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 l'avv. Silvia Bertolini rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 10.01.2025

Il professionista delegato  
avv. Silvia Bertolini