

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

Esecuzione immobiliare n. 66/23

promossa da

**MANUELA MAURO**

**E**

**MAURIZIO CARLO SCALA**

contro

**IL DEBITORE ESECUTATO**

\* \* \*

**-I° ESPERIMENTO DI VENDITA-**

**- Valore di stima € 134.400,00 -**

\* \* \*

La sottoscritta avvocato Federica Quadrio, con studio in Tirano (SO), Via Alessandro Manzoni n. 11,

**VISTO**

il provvedimento in data 20 novembre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Estorelli la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti e 591-bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita dell'immobile pignorato:

**DA' AVVISO**

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Sondrio (SO) Via Felice Cavallotti n. 25**

**Intera e piena proprietà**

appartamento ad uso abitativo posto a piano primo all'interno di un fabbricato di remota costruzione costituito da cucina, soggiorno, n. 3 camere, un ripostiglio e un wc. L'accesso avviene tramite scala interna che porta ad un ampio ballatoio interno dal quale si accede ai locali interni della u.i. i quali sono distribuiti lungo il lato nord dell'edificio sul quale si aprono 4 finestre di facciata. Non vi sono vani di disimpegno. I due locali più grandi sono completamente separati dalla restante parte e sono provvisti di ingresso autonomo. Il tutto distinto al locale catasto fabbricati a:

**foglio 32 particella 503 sub. 11**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI N.25, piano: 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Si precisa che il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto di vendita è soggetto a vincolo specifico quale bene culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 – vincolo apposto su istanza di parte dal Ministero della Cultura in data 23.09.2011 scheda n.3124478.

Si precisa che la presente vendita è sospensivamente condizionata all'eventuale esercizio da parte dell'amministrazione del diritto di prelazione. Entro 30 giorni dall'aggiudicazione l'acquirente dovrà denunciare l'acquisto al Ministero. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. La denuncia dovrà contenere: a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali; b) i dati identificativi dei beni; c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni; d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento; e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 art. 59 D.Lgs. 42/2004 o con indicazioni incomplete o imprecise. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. Il Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59, comma 4. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica. In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Michele Sceresini, allegata agli atti della procedura.

## RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Michele Sceresini:

**“PRATICHE EDILIZIE:** DIA n.186/2009 N. 186, intestata a \*\*\*, per lavori di Tinteggiatura facciate di edificio in Via Cavallotti, presentata il 08/07/2009 con il n. 20630 di prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Opere di Tinteggiatura delle facciate. **SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona centro storico. **CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta **conforme**. **CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione interna di parte dei tavolati divisorii non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conformità titolarità/corrispondenza atti: Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Perito precisa che l'attuale visura catastale non riporta la corretta intestazione formale del bene, in quanto l'originario titolare del diritto di usufrutto è deceduto in data 07/11/2019, come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Sondrio in data 05.06.2024. Pertanto a seguito di tale evento, l'usufrutto si è automaticamente riunito alla originaria nuda proprietà. Per aggiornare correttamente l'intestazione del bene, risulta necessario effettuare apposita voltura catastale per "Riunione di usufrutto". L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.”

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.

### CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **15 APRILE 2025** alle **ore 11:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 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 **14 APRILE 2025** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, 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 e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto del bene nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. Se il soggetto offerente è minorenni dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

- **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, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **14 APRILE 2025**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione del file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'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, all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia *offerta<sup>pvp</sup>.dgsia@giustiziacert.it* seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dagli offerenti o procuratori legali. 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 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, stato civile, 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 o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **euro 112.940,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 66/23) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT04D056961100000015893X82 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/23" con causale: "Versamento cauzione". 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. Nel caso bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario", in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima = euro 84.705,00);
- 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 € 1.000,00 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 avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario 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, ed a versare **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicata;
- 9) l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.; in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni;
- 10) il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 11) si informa che custode del bene immobile pignorato è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Sondrio e che sarà possibile visionarlo previo

appuntamento telefonico al n. 0342/359703 o via e-mail all'indirizzo *info@ivgsondrio.it*;

- 12) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 13) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
- 14) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;
- 15) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

#### **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 in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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. Federica Quadrio rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, li 9 gennaio 2025

Il professionista delegato  
(Avv. Federica Quadrio)