

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Seconda Civile

Avviso di vendita senza incanto
con modalità telematica sincrona mista ex art. 107 L.F.
VI esperimento

Sondrio, 13 marzo 2026

Fallimento n. 322/2021

Giudice delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Avv. Salvatore Sanzo

Il sottoscritto Gian Luigi Naritelli, legale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, con sede in Sondrio Via Mazzini n. 34,

visti

Il programma di liquidazione, ex art. 104 L.F., approvato dal Giudice delegato in data 18 ottobre 2022, l'integrazione del programma di liquidazione del 15 febbraio 2023, approvato dal Giudice delegato in data 28 febbraio 2023 e l'integrazione del programma di liquidazione del 29 aprile 2025, approvato dal Giudice delegato in data 7 maggio 2025 e successiva autorizzazione del 20 giugno 2025

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 1:

intera proprietà degli immobili siti in comune di Sondrio distinti:

- al Catasto Fabbricati a:

Fg. 30 particella 305 sub. 6 (ex subb. 3, 4 e 5 già subb. 1 e 2), categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, rendita 3.550,64 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana n. 20, piano: S1-T-1-2. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale, 267, 266, 214.

Fg. 30 particella 321, categoria C/6, classe 9, consistenza 217 mq, rendita 717,25 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana SNC, piano: S1. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale-267, 266, 214.

Villa unifamiliare composta da: piano interrato: autorimessa (n. 6 posti), locali di servizio (lavanderia, centrale termica), palestra, zona idromassaggio/sauna, spogliatoio, salotto, bagni e ingresso dal piano strada; piano terra: cucina, soggiorno, due bagni, giardino; piano primo: 5 camere ognuna con bagno, piscina aperta; piano secondo: studio, camera e bagno.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. G. Beraldo: *"Concessione edilizia N. 67/c e successive varianti, ...presentata il 10/11/1987, rilasciata il 12/06/1990 con il n. 4972 di prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte). Concessione edilizia in variante N. 68/c, ...per lavori di Variante generale a precedente concessione edilizia n. 67/c, presentata il 21/01/1991, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 1096 di prot di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte). Concessione edilizia in variante N. 196/c, ...per lavori di Variante generale a precedente concessione edilizia n. 67/c e succ. Variante 68/c, presentata il 09/03/1992, rilasciata il 19/12/1993 con il n. 4097 di prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte). Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 201/s, ...per lavori di varianti in corso d'opera, presentata il 01/03/1996, rilasciata il 04/06/1996 con il n. 4395/199 di prot. di protocollo, agibilità del 01/03/2004 con il n. 10970 di prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305. Autorizzazione edilizia N. 61/a, ...per lavori di realizzazione nuova autorimessa interrata, presentata il 22/01/2002, rilasciata il 27/11/2002. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 301-302. Autorizzazione edilizia in variante N. 22/a, ...per lavori di varianti in corso d'opera alla 16/a, presentata il 25/03/2003, rilasciata il 09/04/2003 con il n. 9589/14706 di protocollo. Permesso di costruire in variante N. 31/p, ...per lavori di rifacimento murature in pietrame, diversa distribuzione dell'area soprastante e opere di messa in sicurezza, presentata il 23/05/2003, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 16458 di prot. Di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 299, 300, 301, 302".* Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione integrativa di stima del geom. G. Beraldo: *"In particolare per l'edificio distinto a Fg. 30 mapp. 305 sub. 6 del Comune di Sondrio è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01/03/1995 (già allegata alla Relazione Peritale) e rilasciata dal Comune di Sondrio in data 04/11/1996 al n. 201/S e n. 4395-199 di prot. ... A seguito di tale pratica edilizia e di relativa richiesta di agibilità inoltrata in data 30/05/1997 il Comune di Sondrio ha rilasciato in data 01/03/2004 il Certificato di Agibilità n. 10970 di prot. Successivamente*

a tale pratica edilizia NON sono più stati rilasciati provvedimenti a sanatoria di opere non autorizzate, pertanto alla data odierna i soli vani regolarmente autorizzati e agibili sono i seguenti:

- Piano interrato: portico, autorimessa, ingresso, n. 3 ripostigli, lavanderia, guardaroba, disimpegno, spogliatoio, n. 2 w.c.;

- Piano terra: salotto, cucina, soggiorno, pranzo, w.c., ripostiglio, porticato coperto, palestra con bagno, sauna, servizi piscina e w.c.;

- Piano primo: n. 5 camere, n. 5 bagni, disimpegno, piscina aperta;

- Piano mansarda: studio, camera, bagno, ripostiglio. ... A fronte di quanto sopra indicato appare chiaro che, rispetto alla situazione reale e a quella catastale (che corrispondono), vi sono dei vani NON AUTORIZZATI/CONDONATI e pertanto abusivi. Nello specifico il sottoscritto perito ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche:

1) Piano interrato:

- la centrale termica a nord-ovest è stata autorizzata come intercapedine;

- il locale terapeutico/mini palestra con spogliatoio sono stati autorizzati come box;

2) Piano terra:

- la cucina, pranzo e dispensa a ovest sono stati autorizzati come palestra con bagno, sauna, servizi piscina e w.c.;

- il soggiorno nella parte centrale del piano è stato autorizzato autorizzato come portico aperto;

- bagno a est NON autorizzato.

I piani primo e secondo risultano urbanisticamente conformi.

Il sottoscritto perito specifica che le irregolarità sopra elencate NON sono mai state sanate ma con lo strumento urbanistico vigente nel comune di Sondrio (P.G.T.) sarebbero tecnicamente sanabili (reperimento di volumetria, pagamento oneri, ecc.).”

- al Catasto Terreni a:

Fg. 30 particella 299 (ex 295), incolto produttivo, superficie 840, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,22 €. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale, 267, 266, 214;

Fg. 30 particella 300 (ex 295), incolto produttivo, superficie 225, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale, 267, 266, 214;

In aree di interesse paesaggistico ambientale-terrazzamenti e aree agricole strategiche.

Fg. 30 particella 301 (ex 297), vigneto, superficie 1061, reddito agrario 8,22 €, reddito dominicale 9,86 €. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale, 267, 266, 214;

Fg. 30 particella 302 (ex 297), vigneto, superficie 234, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,18 €. Coerenze: Fg. 30 mapp. 215, 280, 254, 259, strada comunale, 267, 266, 214. Liberi.

In aree di interesse paesaggistico ambientale-terrazzamenti e aree agricole strategiche, parzialmente in ambito di rischio archeologico ARA 1.

Liberi.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie del geom. G. Beraldo.

Lotto 2:

intera proprietà dell'immobile sito in comune di Sondrio distinto al Catasto Fabbricati a:

Fg. 52 particella 100 sub. 39, categoria D/6, consistenza 0, rendita 3.122,11 Euro, superficie commerciale di 377,00 Mq, indirizzo catastale: Via Don Guanella, piano: S1, (derivante da variazione del 05.02.1996 n. 625 per fusione dei subb. 1 e 2 mapp. 100 nel sub. 39). Coerenze da nord in senso orario: box interrati, rampa di accesso ai box (parte comune), parti comuni (corte e area a parcheggio), parti comuni (vano scale). Compresa la quota proporzionale in proprietà con riguardo a tutte le parti dell'intero fabbricato urbano di cui al mappale 100 di foglio 52, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. (vano scale, corte esterna).

Unità immobiliare ad uso palestra composta da ingresso, con annesso ufficio, area destinata agli attrezzi ed alle attività della palestra, bagni e spogliatoi. Con accesso autonomo ed indipendente dal fabbricato principale.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima della geom. L. Schivalocchi: “Denuncia di inizio attività n. prot.8014...presentata il 15/03/2011. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sub. 100. Concessione edilizia n. prot. 15010...presentata il 24/12/1981, rilasciata il 23/03/1982, agibilità del 27/02/1997 n. prot. 10135. Variante alla concessione edilizia prot. 15010 del 23/03/1982 n. prot. 10430...presentata il 07/09/1983, rilasciata il 03/01/1984. Denuncia di inizio attività n. prot. 2565...presentata il 04/07/2002. Concessione di costruzione in variante n. prot. 4988...presentata il 27/04/1982, rilasciata il 12/10/1982. Licenza d'uso per l'unità immobiliare adibita a palestra privata n. 5888, ... agibilità del 16/05/1991 con il n. 5888 di protocollo. foglio 52 mappale 100 subb. 1 e 2.”

Libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia della geom. L. Schivalocchi.

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 15.00 del 10 giugno 2026** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, in Sondrio Via Mazzini n. 34, per gli offerenti con modalità cartacea ed all'interno del portale internet <http://www.fallcoaste.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, a corpo e non a misura, viene determinato come segue: **Lotto 1: € 289.068,75; Lotto 2: € 108.666,56;**
- 3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto, entro le ore 12.00 del 9 giugno 2026: l'offerta, in bollo da 16,00 euro, nella quale dovranno essere specificate le generalità dell'offerente; se si tratta di persona fisica con l'indicazione del codice fiscale, della residenza o domicilio, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica dovrà essere allegato certificato dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche, potrà essere presentata scegliendo una delle seguenti modalità:

• **Presentazione in modalità cartacea:**

L'offerta di acquisto, accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare intestato "Fallimento Valeriana 20 S.r.l.", deve essere depositata in busta chiusa presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, in Sondrio Via Mazzini n. 34, per ogni lotto, previo appuntamento.

• **Presentazione in modalità telematica:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4 e 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve inoltre inserire nell'offerta sia la copia fronte-retro dell'assegno circolare, sia i dati identificativi del titolo (numero, data, banca) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta deve essere accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare intestato al "Fallimento Valeriana 20 S.r.l.", indicando la causale "Cauzione Lotto 1 - Fall. 322/2021" o "Cauzione Lotto 2 - Fall. 322/2021".

L'assegno circolare deve essere allegato all'offerta.

L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015.

Il tutto come da istruzioni di cui alla guida del predetto portale.

Per assistenza rivolgersi a: aste@fallco.it oppure al numero 0444 346211.

- 4) in caso di unica offerta, qualora il prezzo offerto è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione;
- 5) in caso di più offerte si procederà ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo di € 8.000,00 per il Lotto 1 ed € 3.000,00 per il Lotto 2, ogni tre minuti, tra gli offerenti presenti fisicamente presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio e gli offerenti connessi telematicamente, i quali riceveranno apposite indicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- 6) l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi bancari saranno successivamente comunicati all'aggiudicatario; nel caso di inosservanza del termine, trova applicazione la previsione di cui al combinato disposto degli artt. 107 L.F. e 587 c.p.c.;
- 7) l'aggiudicatario dovrà depositare 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 o richieste di integrazioni;
- 8) saranno a carico dell'aggiudicatario i compensi spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, pari al 6%, oltre Iva, per l'attività svolta;
- 9) le spese notarili per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, spese di registrazione, trascrizione, voltura, di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eventuale IVA, altre imposte, altri oneri e diritti saranno a carico dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio. Il Fallimento si riserva il diritto, come per legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 *bis* e 8 *ter* D.P.R. 633/1972;
- 10) la vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma 4 e 108 L.F.. Pertanto, il Curatore si riserva il potere di sospendere la vendita ove, nel termine di 10 giorni di calendario dall'aggiudicazione provvisoria, pervenga a questo Istituto Vendite Giudiziarie ovvero al Curatore, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, cauzionata nella misura del 10% del prezzo offerto.
L'eventuale offerta migliorativa pervenuta, se ritenuta congrua, costituirà il prezzo base di una nuova vendita competitiva, aperta alla generalità degli interessati.
Questa seconda gara non sarà soggetta all'applicazione dell'art. 107 c. 4 L.F. e, pertanto, la relativa aggiudicazione sarà definitiva.
Nell'ipotesi in cui, entro il termine di 10 giorni di calendario dall'aggiudicazione provvisoria, non sia pervenuta alcuna offerta migliorativa, ovvero alcuna offerta migliorativa ritenuta congrua, l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva, senza necessità di ulteriori adempimenti;
- 11) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 12) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili ed eventuali allegati sono pubblicati sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it; la campagna pubblicitaria sarà eseguita anche sul settimanale Centro Valle;
- 13) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 30 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio;
- 14) per la visione degli immobili e per maggiori informazioni rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio: tel. 0342/359703 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30), mail: info@ivgsondrio.it.

Istituto Vendite Giudiziarie
Gian Luigi Naritelli