

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Nella procedura esecutiva immobiliare n. 23/2025 R.G.E.**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Alessandra Battaglia, professionista delegato alla vendita

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 19 febbraio 2026 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Estorelli, 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. Mario Marchesi, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi e 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 **7 LUGLIO 2026 alle ore 10.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Valore di stima e prezzo base: Euro 232.650,00**

**In Comune di Valdisotto (prov. di Sondrio), località Capitania, Via Nazionale n. 9, piano secondo, lato est, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 94,00 mq.**

Appartamento a piano secondo, lato est, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto e ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale:

**Fg. 15 mappale 386 subalterno 6 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 93,00 mq., rendita Euro 309,87.

Coerenze da nord: muri perimetrali, subalterni 7 e 12.

**LOTTO 2**

**Valore di stima e prezzo base: Euro 232.650,00**

**In Comune di Valdisotto (prov. di Sondrio), località Capitania, Via Nazionale n. 9, piano secondo, lato ovest, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 94,00 mq.**

Appartamento a piano secondo, lato ovest, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto e ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale:

**Fg. 15 mappale 386 subalterno 7 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 93,00 mq., rendita Euro 309,87.

Coerenze da nord: muri perimetrali, subalterni 6 e 12.

**LOTTO 3**

**Valore di stima e prezzo base: Euro 124.200,00**



**In Comune di Valdisotto (prov. di Sondrio), località Capitania, Via Nazionale n. 9, piano seminterrato, intera e piena proprietà di unità immobiliare a destinazione box della superficie commerciale di 92,00 mq.**

Unità immobiliare a piano seminterrato composta da unico vano con destinazione box ed accesso diretto dal cortile condominiale per tramite di una rampa pavimentata in masselli di cemento.

Identificazione catastale:

**Fg. 15 mappale 386 subalterno 11 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 1, consistenza 81,00 mq., rendita Euro 171,52.

Coerenze da nord: subalterni 1, 10, cortile condominiale.

\*\*\*

A dette porzioni compete la proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero fabbricato urbano nonché nell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confinante l'intero fabbricato urbano, con area di pertinenza, in contorno da nord: mappale 384, strada, mappali 1068, 387, 1067, 1066, 524 e 385.

Il compendio immobiliare in cui si collocano le unità immobiliari oggetto di vendita è composto da un corpo di fabbrica costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato.

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. Mario Marchesi, di cui si riporta l'estratto relativo alle

*“PRATICHE EDILIZIE*

*Concessione edilizia n. 15/1981 intestata a omissis per lavori di costruzione fabbricato rurale con annessa abitazione, presentata il 11/03/1981 con il n. 817/1981 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982.*

*Concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47) n. 220/1986, prot. 3441 in data 16/03/2011, intestata a omissis, per lavori di cambio di destinazione d'uso e aumento di volumetria, presentata il 27/09/1986 con il n. 3441 di protocollo, rilasciata il 07/04/2011 con il n. 131 di protocollo, agibilità del 16/03/2011”.*

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 6 luglio 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima lotto 1: Euro 174.487,50; lotto 2: Euro 174.487,50; lotto 3: Euro 93.150,00);
- 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 procederà ad un nuovo avviso di vendita, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto;
- 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 esec. imm.re n. 23/25 Trib. di Sondrio") presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT04A056961100000049336X60; 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](http://www.astalegale.net) oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));
- 10) si informa che il sottoscritto professionista delegato è anche custode degli immobili oggetto di vendita;
- 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;
- 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 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 (proc. esec. imm 23 2025 Trib di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente – a pena di inammissibilità - 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](http://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 inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 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 presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT04A0569611000000049336X60 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 3.000,00 per i lotti 1 e 2 e di Euro 2.000,00 per il lotto 3. 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, 20 marzo 2026

Il professionista delegato  
avv. Alessandra Battaglia

