

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N 38/2025 R.G.Es. - G.E. MORINI DAVIDE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MARINA COTELLI TEL 03421892000**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**I° ESPERIMENTO**

**Valore di stima lotto 1: € 164.385,00**

L' avv Marina Cotelli, con studio in Sondrio, delegata per le operazioni di vendita dal Tribunale di Sondrio,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 21/01/2026 e visto altresì il precedente provvedimento del 2.9.2025 di nomina a Custode;

- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

**DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA  
COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

**In Comune di Castione Andevenno (SO), VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B,  
intera e piena proprietà del seguente compendio immobiliare:**

**-villetta a schiera laterale a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Trattasi di villino a schiera edificato in forza di Concessione Edilizia n. 13/1996, sviluppato su tre piani fuori terra. Il piano terra risulta composto da atrio d'ingresso, servizio igienico e locale adibito a zona giorno. Il piano primo è articolato in due camere da letto e un locale bagno, mentre il piano secondo è costituito da un unico vano destinato a sottotetto, privo dei requisiti di abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

**foglio 19 particella 555 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*

**DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550 ,545, 533, 530, 143.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.

**-area scoperta di pertinenza esclusiva**, sviluppata sui quattro lati del fabbricato

Identificazione catastale:

**foglio 19 particella 544-550-555 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria F/1, consistenza 315 mq, indirizzo catastale: VIA ENZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* **DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000



COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550, 545, 533, 530, 143.

Le particelle 544-550, costituenti la predetta area urbana, derivano dal Frazionamento del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 n. 2077.1/1998

- **box singolo** a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) trattasi di box singolo pertinenziale all'abitazione principale. L'accesso avviene dal piazzale comune antistante particella 545.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

**foglio 19 particella 555 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550, 545, 548, 533.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

- **posto auto** a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

**foglio 19 particella 546 (catasto fabbricati)**, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 545 e 511.

Dalla perizia: *“Trattasi di posti auto esterni di pertinenza del fabbricato particella 555 sub. 1. Per accedervi occorre transitare sulla particella 545..”*

Immobile costruito nel 1996.

Compendio occupato dalla parte debitrice e dalla propria famiglia.

Custode avv. Marina Cotelli (tel. 03421892000).

Dalla perizia del geom. Marco Bordoni del 21.12.2025:

*“Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni/beni comuni non censibili tra i quali la particella 545 censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. e trattasi di piazzale esterno dal quale si accede alle unità immobiliari, particelle 533 e 548 B.C.N.C. quali scala di accesso ai fabbricati particelle 530 (non oggetto del pignoramento immobiliare) e particella 555 (oggetto del pignoramento immobiliare).”*

Dalla perizia del 21.12.2025 del geom. Marco Bordoni:

**“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione edilizia N. 13/1996, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 25/09/1995.*

*Il titolo è riferito solamente a originarie particelle censite al foglio 19 mappali 160-404 poi oggetto di frazionamento e tipo mappale a seguito dell'edificazione dei fabbricati..*

*Non è stata reperito il certificato di agibilità*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 16 del 19/06/2013, l'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO 1 (art. 17 delle NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici:*

*vedasi art. 17 delle NTA (allegato 6 alla presente relazione).*



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presente presso l'archivio catastale la planimetria dell'abitazione particella 555 sub. 1

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

**PRESENTAZIONE DOCFA PER PLANIMETRIA MANCANTE: € 600,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a 555/1

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'atto di pignoramento immobiliare, e la sua relativa nota di trascrizione, richiamano tra i beni la particella 551 subalterno 1. A pagina 4 dell'atto di pignoramento, con riferimento all'unità area urbana censita alle particella 544-550-555/3 (graffati), viene testualmente indicato: "- mappali 544-550-555/3 (graffati), Via Senatore Ezio Vanoni snc, area urbana di mq. 315, P.T; - corte esclusiva al mappale 551/1". A parere del sottoscritto tale indicazione è da ritenersi errata in quanto la predetta area urbana (544-550-555/3) è corte esclusiva della particella principale oggetto di pignoramento, ovvero il mappale 555/1 (abitazione) il tutto come riscontrabile anche dall'elaborato planimetrico (vedasi allegato 2). Diversamente la particella mappale 551, di proprietà di soggetti terzi, risulta ubicata in altro luogo rispetto ai beni oggetto della presente procedura esecutiva come evidenziato sull'estratto di mappa allegato (vedasi allegato n. 2) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**."

Il bene di cui al mapp 551 sub 1 NON è stato oggetto di stima e NON è incluso nel compendio posto in vendita con il presente avviso.

Il compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne lo stato degli immobili, nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Custode avv. Marina Cotelli (tel. 03421892000).

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Il giorno **25 giugno 2026 alle ore 10.00** in Sondrio, via Bonfadini 1 avanti al delegato referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 164.385,00**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 123.288,75**

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**



Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita e quindi entro le 12.00 del 24 giugno 2026**, in formato cartaceo oppure con modalità telematiche, e quindi con le seguenti modalità:

**a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:**

Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita**, previo appuntamento telefonico (tel. 03421892000), in Sondrio, via Bonfadini 1 una busta bianca chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta;
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esec. RGEI 38/25 Tribunale di Sondrio" ovvero un vaglia postale circolare non trasferibile o un assegno postale vidimato intestato alla "Procedura esec. RGEI 38/25 Tribunale di Sondrio", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- le complete generalità dell'offerente, con allegazione di fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato va allegato l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato e in corso di validità); recapito telefonico e eventuale indirizzo email dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto di seguito indicato nel presente capoverso); nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (**in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo, i dati e il codice fiscale dell'altro coniuge, allegando copia del documento di identità di corso di validità e codice fiscale del medesimo coniuge); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima della emissione del decreto di trasferimento e per poter procedere al predetto incombenza, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente); **in caso di offerta presentata da persona giuridica / società tramite il suo legale rappresentante munito dei necessari poteri**, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria; **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** o interdetto o inabilitato, 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; l'offerta potrà pervenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.

- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), oltre a valido documento di riconoscimento, copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;



- l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta ;
- Ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile la dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Sondrio o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione del domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio, come previsto dall'articolo predetto.
- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ed a 60 giorni dall'aggiudicazione in presenza di creditore fondiario ex 41 TUB (vedasi infra a pag. 9)
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.**

**Ciascuna busta è da consegnare chiusa e priva di segni di riconoscimento.**

**b) OFFERTA TELEMATICA:**

- Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.
- Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili nel DM giustizia n. 32/2015 (in particolare artt. 12-13-14).
- **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 02800300 alle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**
- Una volta trasmessa la busta digitale (in conformità a quanto previsto nel DM Giustizia n. 32/2015 e in particolare agli art. 12, 13 e 14) contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.
- Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT92 G056 9611 0000 0004 9338 X62 intestato alla "Procedura esec. RGEI 38/25 Tribunale di Sondrio" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE"
- **Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine**



ultimo per la presentazione delle offerte) 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 versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.
- L'offerta, in regola con l'imposta di bollo mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  1. i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, stato civile), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale vanno indicati anche i dati del coniuge);
  2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  5. la descrizione del bene;
  6. l'indicazione del referente della procedura;
  7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (vedasi infra a pag. 9);
  9. l'importo versato a titolo di cauzione;
  10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
  12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
  13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
  14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti dovuti.
- all'offerta dovranno essere allegati:
  - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto);
  - b) copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è coniugato estratto dell'atto di matrimonio aggiornato; se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima della emissione del decreto di trasferimento e per poter procedere al predetto incumbente, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;



- c) **se il soggetto offerente è minorenn**e o interdetto o inabilitato, 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;
- d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), oltre a valido documento di riconoscimento, copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

**L'offerta 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.**

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- 1) il debitore non è ammesso a formulare offerta di acquisto ex art. 571 cpc;
- 2) l'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE**;
- 3) **L'offerta di acquisto non è efficace e quindi è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o nella misura sopra indicate. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.**
- 4) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare;

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 1.



In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sotto indicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

- **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente (anche in sua assenza);
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun *rilancio*, viene sin d'ora determinato in euro **3.000,00**;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.
- in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o, in caso di pluralità di pari offerte, a favore del primo offerente .  
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.



La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita.

- **offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile.

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE; DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

- come indicato in ordinanza di vendita 21.1.2026, in presenza di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al predetto creditore fondiario, entro il termine di **60 giorni dall'aggiudicazione**, e detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, l'importo che gli verrà indicato dal professionista delegato (v. punto 16 della ordinanza di vendita) e nel termine di **90 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo sul conto corrente della procedura (IBAN IT92 G056 9611 0000 0004 9338 X62) indicando la relativa causale. Il termine di pagamento è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'esperimento precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
- L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni: **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti;
- Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter o altre disposizioni regolanti il trattamento fiscale di fattispecie escluse dalla predetta norma);
- l'aggiudicatario dovrà consegnare (anche per email) al professionista delegato la ricevuta dei pagamenti effettuati contestualmente alla esecuzione degli stessi o comunque subito dopo l'esecuzione degli stessi e dovrà altresì far pervenire al professionista delegato gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali);
- Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista delegato la **dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio** di cui all'art. 585



cpc ultimo comma. In assenza della dichiarazione prevista ex lege non potrà essere disposto il trasferimento dei beni, con le conseguenze di cui all'art. 587 cpc.

- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.
- 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;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

Tutte le attività inerenti alla vendita da svolgersi da parte del Professionista delegato sono effettuate presso strutture idonee allo svolgimento dell'incarico e in particolare 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 in Sondrio in Via Bonfadini, 1 (tel. 03421892000).

### **PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE**

Il presente avviso, unitamente alla ordinanza di vendita, alla relazione di stima e agli eventuali altri allegati, è inserito nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)).

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

### **AVVISA CHE**

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni). 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.;
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento



dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

- 5) Nel caso in cui l'aggiudicatario / l'assegnatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione del compendio immobiliare qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura ex art. 560 cpc.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

- 6) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 03421892000 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- 7) 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.
- 8) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato, provvederà a fissare una seconda vendita senza incanto con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato di un quarto e così per l'ulteriore terza vendita senza incanto, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte.

### **INFORMA**

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

**Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Sondrio, 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
avv. Marina Cotelli

