

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 40-25 REI- Cartabia

contro IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di vendita giudiziaria lotto 1 euro 180.000,00

* * *

La sottoscritta Avv. Roberta Cerati (CF: CRTRRT65T51E063H), visto il provvedimento in data 26 febbraio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesca Palladini lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti 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 1 (unico lotto in vendita):

Intera e piena proprietà di:

Appartamento a CHIAVENNA via Volta 28, della superficie commerciale di 118,00 mq. Appartamento in buone condizioni con finiture medie composto da atrio, soggiorno e cucina, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio. Sono presenti 4 terrazzi di proprietà sui lati dell'immobile. Le finiture sono nella media con pavimenti in piastrelle e pavimentazione in moquette nel soggiorno. Il bagno è di nuova realizzazione completo di tutti gli accessori compreso la doccia. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica servita da servoscala, ha un'altezza interna di 275.

Identificazione catastale: **foglio 15 particella 395 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via volta 28, piano: terzo, intestato a (...) ex sub. 11. Coerenze: mappale 395-mappale 395-scale condominiali - altra u.i.u. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972, ristrutturato nel 2022.

Box singolo a CHIAVENNA via Volta 28, autorimessa interrata con porta basculante in ferro servita da corsello di manovra comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada, scala unica.

Identificazione catastale: **foglio 15 particella 395 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via volta, piano: interrato, intestato a (...) ex sub. 12. Coerenze: mapp. 395-mapp. 395- corsello comune -sub. 20. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1972.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Scia in Sanatoria N. 173/2022, intestata a (...), per lavori di diversa distribuzione dei tavolati interni, presentata il 28/07/2002 con il n. 173/2022 di protocollo, non ancora rilasciata. È in fase istruttoria.

Licenza di costruzione N. 72/1971 e successive varianti, intestata a condominio (...) per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazioni e negozi in via Volta, rilasciata il 20/10/1971.

Licenza di costruzione N. 2/72 e successive varianti, intestata a (...), per lavori di modifica al progetto 72/1971, rilasciata il 25/01/1972.

Denuncia inizio attività N. 236/1996, intestata a Condominio (...), per lavori di rifacimento copertura tetto, presentata il 22/10/1996.

Permesso di costruire N. 78/2004, intestata a Condominio (...), per lavori di rifacimento e impermeabilizzazione e pavimentazione della soletta antistante all'ingresso del condominio/copertura dei locali di deposito, rilasciata il 29/04/2004.

Autorizzazione edilizia N. 184/1997, intestata a Condominio (...), per lavori di Tinteggiatura facciate e recinzione, delimitazione parcheggi, presentata il 17/10/1997.

SCIA N. 83/2022, intestata a Condominio (...), per lavori di Sanatoria dell'intervento autorizzato con licenza di costruzione n. 72/20.10.1971 e Variante Piano Mansarda del 01.03.1972 - Condominio (...), presentata il 12/04/2022.

CILAS N. 246/2022, intestata a Condominio (...), per lavori di CILAS: riqualificazione energetica mediante coibentazione a cappotto pareti esterne, rifacimento tetto con isolamento, adeguamento impianto elettrico e termico con posa di n.6 pannelli solari. E sostituzione di serramenti di alcuni appartamenti, presentata il 22/11/2002.

Agibilità N. 10/73, intestata a Condominio (...), agibilità del 10/07/1973 con il n. 10/73 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona tessuti residenziali

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SCIA n. 173/2022 in fase istruttoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Controllare in Comune la mancanza della documentazione per la chiusura della pratica Scia essendo ancora aperta: €.2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 15 mappale 395 sub. 32

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4.433,16

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.562,04

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da (...) senza alcun titolo, di questo si dava atto nella perizia, in seguito è stata disposta dal Giudice la liberazione dell'immobile, con provvedimento del 26 febbraio 2026, alla data odierna l'occupante ha già rilasciato il bene che quindi è libero.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del geom. Gianluigi Giudice allegata agli atti della procedura. 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 **10 novembre 2026 alle ore 14.30** presso lo studio in via Tremogge 23-Sondrio per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
2. l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
3. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **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, può essere depositata tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è il **giorno 9 novembre 2026 dalle ore 15.00 alle 18:00**, presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, è gradito un contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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. o visura in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, la 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. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della

medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia;

4. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale 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 18:00 del giorno 9 novembre 2026**. 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. 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta

presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia; 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;

5. i beni verranno trasferiti e intestati esclusivamente all'aggiudicatario/i, non a terzi soggetti;
6. l'offerta sul prezzo base di € 135.000,00 per il lotto unico deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 40-2025) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole IBAN IT86S0623052150000015566244 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 40-2025". 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;
7. l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: € 101.250,00);
8. in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 3.000,00

per il lotto unico, 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 in Sondrio via Tremogge 23 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;

9. 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;
10. 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 ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 40-2025), da depositarsi in Sondrio via Tremogge 23; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro il termine indicato 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 l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura oltre fondo spese;
11. 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;
12. si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'avv. Roberta Cerati;
13. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; l'aggiudicatario è responsabile per gli

- oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
14. il custode procederà alla liberazione dei beni (ove necessario) con spese a carico della procedura, salvo il caso in cui l'aggiudicatario non lo esenti espressamente da dette attività, volendosene occupare direttamente;
 15. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; compensi nella misura di legge e spese relativi al trasferimento della proprietà, trascrizione, registrazione, voltura sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere l'iva se dovuta;
 16. al fine del trasferimento immobiliare l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo e fondo spese, dovrà compilare, sottoscrivere e consegnare al professionista delegato dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07, dichiarando la provenienza del denaro utilizzato, nonché tutte le altre informazioni prescritte dalla citata normativa, con la precisazione che, in assenza di tale modulo e/o nel caso in cui non siano fornite le informazioni richieste, il bene non potrà essere trasferito;
 17. l'art. 587 cpc prevede che *“Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma (dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07) il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza”*;

18. l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione di cui ai punti che precedono al professionista delegato, il quale non è tenuto a fornire ulteriori informazioni oltre a quanto già ivi specificato, pertanto l'aggiudicatario dovrà occuparsi dell'incombenza in totale autonomia;
19. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
20. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 392.9335479 e 0342.610980);
21. si precisa 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 il suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e 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 delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, li 9 luglio 2026

Il professionista delegato Avv. Roberta Cerati