

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Fallimento n. 19/2016 Tribunale di Sondrio

Giudice Delegato: dott. Maria Martina Marchini

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Valore di vendita lotto 21 euro 32.400,00

Valore di vendita lotto 22 euro 32.400,00

La sottoscritta dott. Anna Cavagnolo

Visto

1. il provvedimento in data 30/05/2025 con il quale è stata nominata Curatore del Fallimento n. 19/2016, in sostituzione del dott. Matteo Rossi;
2. il supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter comma 5 L. Fall., approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Sig. Giudice Delegato in data 24/04/2026;

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), nello specifico trattasi di vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 comma 1 L. Fall., dei seguenti beni immobili di proprietà del Fallimento n. 19/2016 Tribunale di Sondrio:

LOTTO N. 21 perizia Geom. Giorgio Mascherona

Intera e piena proprietà di autorimessa al piano interrato in Comune di Laglio (CO), Via Padre Marco Prina, identificata al Foglio n. 6, mappale n.5019, subalterno n. 38, mq 18.

Valore di stima euro 32.400,00

Prezzo base euro 32.400,00 (oltre imposte indirette di legge)

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): euro 24.300,00

Offerta minima in aumento euro 1.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: verrà quantificato dopo l'aggiudicazione

LOTTO N. 22 perizia Geom. Giorgio Mascherona

Intera e piena proprietà di autorimessa piano interrato sita in Comune di Laglio (CO), Via Padre Marco Prina, identificata al Foglio n. 6, mappale n.5019, subalterno n. 39, mq 18.

Valore di stima euro 32.400,00

Prezzo base euro 32.400,00 (oltre imposte indirette di legge)

Offerta minima (prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$): euro 24.300,00

Offerta minima in aumento euro 1.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: verrà quantificato dopo l'aggiudicazione

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo **il giorno 15 luglio 2026 alle ore 10.00** presso lo studio del Curatore in Piazza San Giovanni n. 7 – Morbegno (SO) per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

I beni sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; 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.

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 euro 16,00), potrà essere depositata presso lo studio del Curatore in Piazza San Giovanni n. 7 – Morbegno (SO) in busta chiusa, riportante all'esterno esclusivamente la dicitura "Offerta di acquisto fallimento n. 19/2016 TRIBUNALE DI SONDRIO" entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita. 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. 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.

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 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. E se depositate oltre tale termine non saranno ritenute valide. 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. 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 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.

L'offerta sul prezzo base per il primo esperimento di vendita di euro 32.400,00 per il LOTTO 21 e di euro 32.400,00 per il LOTTO 22 dovrà essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Fall. Immobiliare P.G.F. Srl – prot. n. 19/16 Trib. di Sondrio) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la BCC CANTU' Sede di Sondrio, con IBAN IT 23 C 08430 11000 000000222619, intestato a "Fallimento n. 19/2016 Immobiliare P.G.F. SRL c/o dr.ssa Cavagnolo Anna" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... Fall. n. 19/2016 Trib. Sondrio". 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 in cui all'offerta non venga allegata cauzione e/o non sia di valore congruo, ciò costituirà motivo di invalidità della stessa.

Trattasi di vendita fallimentare di natura coattiva giudiziaria. Si precisa, a tal proposito, che la vendita si deve considerare come forzata ed è soggetta all'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2919 e seguenti C.C. e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncerà quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato degli immobili oggetto di vendita. Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai medesimi.

L'offerta non sarà considerata valida se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ossia per il primo esperimento di vendita offerta minima: euro 24.300,00 per il LOTTO N. 21 ed euro 24.300,00 per il LOTTO N. 22).

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 euro 1.000,00 per ciascun LOTTO, 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 Piazza San Giovanni n. 7 – Morbegno (SO), 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. 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, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

Sino alla stipula del contratto di vendita, la vendita potrà essere sospesa: - dal Curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; - dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato secondo modalità che il Curatore provvederà a comunicare dopo l'aggiudicazione.

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, l'importo del fondo spese da versare nel medesimo termine di 60 giorni mediante versamento sul conto corrente della procedura; tutte le spese relative al trasferimento della proprietà, compenso del Notaio, trascrizione, registrazione, voltura e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario. Il trasferimento dei beni e le attività connesse verranno affidate al Notaio Dott. Franco Cederna con Studio in Sondrio, incaricato dal Curatore.

Il Notaio in particolare stipulerà l'atto di vendita e predisporrà bozza degli atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, che il Curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F. questi provveda ad emettere il relativo decreto. Inoltre il Notaio eseguirà le formalità di registrazione, la trascrizione dell'atto di trasferimento del bene immobile, le comunicazioni necessarie, nonché espleterà le formalità di cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole, inclusa la sentenza di fallimento.

La vendita sarà soggetta a iva.

In caso di mancato versamento nel termine del saldo prezzo e del fondo spese, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento

della cauzione, e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Della vendita verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti del fallimento a cura del Curatore, e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Si precisa che tutte le attività che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal Curatore presso il suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e che va riservata al Giudice del fallimento la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

L'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati saranno ineriti oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) nel sito internet www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it www.tribunale.sondrio.giustizia.it, www.astalegale.net www.spazioaste.it come previsto dall'art. 490, 1° comma, c.p.c. richiamato dall'art. 107, 1° comma, L.F, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, il Curatore darà notizia della vendita ai creditori muniti di privilegio sui beni immobili mediante notificazione, ai sensi dell'art. 107, 3° comma, L.F, tramite PEC.

In caso di asta deserta per uno o più LOTTI il Curatore provvederà a fissare una nuova vendita riducendo il prezzo base di vendita di $\frac{1}{4}$.

Gli interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita previo appuntamento telefonico con il Curatore al n. 0342/611151.

Morbegno, 16/05/2026

Il Curatore

Dott. Anna Cavagnolo