

TRIBUNALE DI SONDRIO

**Esecuzione immobiliare n. 25/2023 R.G.E. (con riunita la procedura n. 77/2024 R.G.E.)
promossa da PRIOPAV S.R.L.**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1

Il sottoscritto avv. Michele Mazza, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimenti in data 11 giugno 2024 e 16 aprile 2026, il Giudice dell'Esecuzione ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nelle perizia redatta dall'esperto geom. Daniele Conforti e datata 20/10/2025, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso unitamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui alla documentazione ipotecaria agli atti;
- che, con i medesimi provvedimenti, 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 23 LUGLIO 2026 ALLE ORE 10.00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: Euro 72.681,31

Prezzo base: Euro 71.690,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO

Intera e piena proprietà di un appartamento con box singolo, cantina e ripostiglio sito in Sondrio, Via Aldo Moro 55, superficie commerciale di 35,79 mq. oltre a quota indivisa di 1/14 della piena proprietà della strada di accesso

L'unità immobiliare residenziale di recente edificazione (anno 2018) consiste in appartamento monolocale con relative pertinenze posta al piano primo di piccolo fabbricato condominiale di piani 6 denominato "Residence Clara" sito in Via Aldo Moro n. 55 a Sondrio, costituita da monolocale, relativo bagno e balcone. L'accesso avviene da vano scale comune dotato di ascensore, con quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato (area esterna, accessi ecc.) con relative unità immobiliari pertinenziali poste al piano seminterrato identificate da box auto, cantina e piccolo ripostiglio sottoscala.

L'unità immobiliare è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 m.

A) Appartamento

Identificazione catastale:

foglio 51 particella 680 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. SNC, piano: 1, intestato a omissis, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal 08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)

Coerenze: Nord-Ovest: Esterno su area comune sub. 22 verso particella 282 Nord-Est:

Esterno su area comune sub. 22 verso particelle 601 e 603 Sud-Ovest: Altra u.i.u Sub. 23

vano scale comune Sud-Est: Altra u.i.u. sub. 18

A.1 box singolo



Identificazione catastale:

foglio 51 particella 680 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq. rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: S1, intestato a omissis derivante da COSTITUZIONE del 21/12/2018 Pratica n. SO0080297 in atti dal 21/12/2018 COSTITUZIONE (n. 2828.1/2018)

Coerenze: Nord: sub. 6 Est: Sub. 22 area comune Sud: Sub. 7 Ovest: Sub. 23 atrio di accesso comune

A.2 cantina**Identificazione catastale:**

foglio 51 particella 680 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq. rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: S1, intestato a omissis derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal 08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)

Coerenze: Nord: sub. 11 Est: Sub. 23 atrio di accesso comune Sud: Sub. 9 Ovest: Sub. 23 atrio di accesso comune

A.3 altro fabbricato, composto da ripostiglio - sottoscala**Identificazione catastale:**

foglio 51 particella 680 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq. rendita 2,17 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: S1, intestato a omissis derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal 08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)

Coerenze: Nord: sub. 23 vano scale Est: Sub. 23 ascensore Sud: Sub. 23 atrio di accesso comune Ovest: Sub. 3

B) Quota indivisa di 1/14 della piena proprietà di strada di accesso comune carrabile a SONDRIO Via Aldo Moro 55, della superficie commerciale di 5,50 mq per la quota di 1/14 indivisa di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Porzione di strada carrabile comune di ingresso di piccolo fabbricato condominiale denominato "Residence Clara" sito in Via Aldo Moro n. 55 a Sondrio, costituita da pavimentazione in masselli autobloccanti in cls e prospiciente sulla Via Aldo Moro.

Identificazione catastale:

foglio 51 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG, superficie 55, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. SNC, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2003 Pratica n. SO0153902 in atti dal 09/12/2003 (n. 3547.1/2003)

Coerenze: **NORD/OVEST: Mapp.le 603 - NORD/EST: Strada comunale - SUD/EST: Mapp.le 250 - SUD/OVEST: Mapp.le 680**

Il terreno presenta una forma rettangolare.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione. Peraltro, successivamente, il custode nominato nell'esecuzione immobiliare ha dato atto che l'immobile è stato liberato dal conduttore. Attualmente esso è occupato da soggetto terzo in forza di titolo non opponibile alla procedura.

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, di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie.



“7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire N. PDC n. 04/P e successive varianti, intestata a omissi, per lavori di Costruzione di edificio residenziale (condominiale), presentata il 09/03/2017, rilasciata il 26/04/2017 con il n. 04/P - Prot. 8356 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Interno complesso condominiale.

Non è stata reperita agibilità presso l'U.T.C di Sondrio.

SCIA in variante al PDC 04/P/2017 N. SCIA Prot. 42257 e successive varianti, intestata a omissis, per lavori di Opere in variante al PDC 04/P prot. 8356, presentata il 24/12/2018 con il n. prot. 45257 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso condominiale.

Non è stata reperita agibilità presso l'U.T.C di Sondrio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona 0.50 - in tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle TUC con indice pari a 0.50 mq/mq. (Vedi allegato 1E a perizia)”.

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità regolarizzabili.

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 22 luglio 2026;**
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima è pari ad euro 53.767,50;
- 4) l'offerta 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 con un nuovo esperimento di vendita;
- 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 esecutiva immobiliare R.G.E. n. 25/2023 Tribunale di Sondrio) presso Bper Banca s.p.a. IBAN IT29D053871100000049012235; 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 le modalità sopra descritte;

9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);

10) si informa che custode dei beni pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio (telefono 0342/359703);

11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e pari almeno al 15% del prezzo di vendita; per informazioni sulle imposte dovute per il trasferimento di proprietà, contattare il delegato (telefono 0342/330367);

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, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 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 (tel. 0342/330367), 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 DEL L'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

L'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.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Essa deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (e.i. 25/2023 Tribunale di Sondrio), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente – a pena di inammissibilità – contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;

- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;

- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta 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 la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta;



- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

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. 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 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 Bper Banca s.p.a. intestato a "E.I. 25/2023 Tribunale di Sondrio", IBAN IT29D0538711000000049012235 con causale "versamento cauzione lotto 1".

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 fissata per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, o in altro luogo che verrà comunicato agli aventi diritto alla partecipazione.

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 1.000,00.

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, 30 aprile 2026

Il professionista delegato
avv. Michele Mazza

