

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)**  
**Con modalità telematica sincrona mista**  
**IV esperimento di vendita**

**Valore di stima lotto 1: € 200.000,00 - Valore di stima lotto 3: € 70.000,00**

Morbegno, 28 maggio 2026

Nell'esecuzione immobiliare n. 113/2020 R.E.I. Dott.ssa Estorelli G.

PROMOSSA DA

**LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL**, cessionaria di **Banca Popolare di Sondrio** (con l'avv. G.Catavello)

CONTRO

**IL DEBITORE ESECUTATO (con l'avv. Alberto Zecca)**

**LA DEBITRICE ESECUTATA**

**Con l'intervento di**

**AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE**

Il sottoscritto dott. Enrico Vaninetti, Professionista delegato alle operazioni di vendita,

**VISTO**

il provvedimento in data 24/09/2021, con cui il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 *bis* c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati, visto altresì il provvedimento 15/4/2022 che dispone la sospensione parziale della procedura limitatamente al lotto 2, visti il provvedimento 04.10.2023 ed il successivo 22/5/2024, quest'ultimo contenente l'ordine del G.E. alla prosecuzione delle operazioni di vendita, tenuto conto del ritardo del precedente nel pagamento del fondo spese

**RENDE NOTO CHE**

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto 1:**

**in Comune di Poggiridenti (SO), intera e piena proprietà di:**

**Locali al rustico ex residenziali a POGGIRIDENTI** Via San Fedele-via Zocca, della superficie commerciale di **532,45** mq., con la seguente identificazione catastale:

**-foglio 4 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria A/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Zocca, piano: Terra-1, **Unità graffata con il mappale 237 sub. 3**

**- foglio 4 particella 244 sub. 1 (catasto terreni)**, qualita/classe Porzione di FR, superficie 0,

**- foglio 4 particella 244 sub. 2 (catasto terreni)**, qualita/classe Porzione di FR, superficie 0,

**- foglio 4 particella 244 sub. 3 (catasto terreni)**, qualita/classe Porzione di FR, superficie 0,

L'intero edificio, realizzato in epoca remota, si sviluppa su tre piani fuori terra e due interrati. Nel 1980 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione edilizia riguardante la sostituzione dei solai ed il rifacimento della copertura. Attualmente i locali fuori terra sono al rustico in stato di semiabbandono mentre i due piani sottostrada sono adibiti a cantine e/o locali di deposito.

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

Libero. Custode IVG di Sondrio.

Dalla perizia del geom. C. Melazzini del 16.08.2021: *“Sul confine sud del mappale 244 sotto il portico/veranda v'è una stradina/sentiero pedonale che serve altre proprietà.”*

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. C. Melazzini: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:** *Concessione edilizia N. 6/1980, intestata a ..., per lavori di Sostituzione tetto e solai del fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 14/02/1980, rilasciata il 31/03/1980 con il n. 445 di protocollo*

*Concessione edilizia N. 17/1980, intestata a ... e ..., per lavori di La ristrutturazione di un edificio ad uso civile abitazione a condizione che il sottotetto non venga adibito ad uso civile abitazione , presentata il 18/05/1980, rilasciata il 11/11/1980 con il n. 1713 di protocollo*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centri nuclei di antica formazione*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie in banca date sono riferite ad una situazione remota e vanno aggiornate. Oggi i piani terra, primo e secondo sono al rustico, mentre i due piani interrati sono adibiti a cantine ripostigli.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento ex nuovo di tutte le unità di proprietà dividendo la parte al rustico (piani terra, primo e secondo) da quella utilizzabili (piani S1 e S2).

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

Costi di regolarizzazione:

□ Redazione di accatastamento completo: €2.000,00

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

#### **Lotto 3:**

**in Comune di Poggiridenti (SO), intera e piena proprietà di:**

**terreno residenziale** a POGGIRIDENTI Via San Fedele, della superficie commerciale di **870,00** mq Trattasi di terreni liberi semiabbandonati un tempo utilizzati a frutteti.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 336 (catasto terreni)**, qualita/classe Vigneto/2, superficie 140, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a Conforto Galli Domenico

- **foglio 4 particella 335 (catasto terreni)**, qualita/classe Vigneto/2, superficie 450, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a Conforto Galli Domenico

- **foglio 4 particella 678 (catasto terreni)**, qualita/classe Vigneto/2, superficie 280, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a Conforto Galli Domenico

Libero. Custode IVG di Sondrio.

Dalla perizia del geom. C. Melazzini del 16.08.2021:” *Sul confine ovest dei mappali 336 e 678 e confine est mappale 335 v'è una stradina/sentiero pedonale che serve altre proprietà.*”

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. C. Melazzini del 16.08.2021:” **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE**

**URBANISTICA:**

*Trattasi di terreni liberi con interventi di tipo edificatorio convenzionato.*

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*Nessuna informazione aggiuntiva.*

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CND. 05 Zocca Ovest*

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. C. Melazzini del 16.08.2021 allegata agli atti della procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 10.30 del 30 luglio 2026** in Sondrio, Via Caimi 43 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le **ore 12.00 del 29 luglio 2026**;
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con **gestore ASTALEGALE.NET** tramite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta è irrevocabile ed è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente

non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**L'offerta di acquisto in forma cartacea**, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere 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, l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 113/2020 Tribunale di Sondrio",

**Le offerte telematiche di acquisto** in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta dovrà contenere 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; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; 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 accreditata la predetta cauzione; le forme e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

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.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca Credit Agricole (incorporante la banca Credito Valtellinese) le cui coordinate sono: IBAN IT71G0623011010000016731705 INTESTATO A “PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 113 2020 TRIB. 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.

#### **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 Caimi 43

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 sottoindicato.

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.

Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

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 offerta valida.

L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### **ASSISTENZA**

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 0280030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- 4) **Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, viene determinato come segue:

**LOTTO UNO**

**Prezzo base: € 84.375,00**

**Offerta minima: € 63.281,25**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00**

---

**LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 29.531,25**

**Offerta minima: € 22.148,45**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00**

---

L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di ciascun lotto (vedasi il prospetto di cui al sovraesteso punto 4).

- 5) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *“Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...”*; 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 primo offerente .
- 6) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà dell'importo indicato per ciascun lotto (come da prospetto di cui al sovraesteso punto 4).
- 7) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it);
- 8) 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.;
- 9) 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);
- 10) 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;
- 11) l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato IBAN IT71G0623011010000016731705 con causale “saldo prezzo lotto ...”; solo qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare al creditore fondiario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese e, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura indicando la relativa causale.;
- 12) 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;
- 13) Si informa altresì che la custodia del compendio pignorato è in capo all'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. Naritelli Gianluigi (tel. 0342359703; e-mail: [info@ivgsondrio.it](mailto:info@ivgsondrio.it));

- 14) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
- 15) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
- 16) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342212809 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

**FATTA AVVERTENZA**

- che 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, 15 (tel. 0342218735);
- 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato  
Dott. Enrico Vaninetti