

Vittorio Quadrio
Dottore commercialista - Revisore contabile
P.le Merizzi 17 - 23100 Sondrio Tel 0342/511447 fax 0342/519820
Pec → vittorio.quadrio@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE DI SONDRIO

SEZIONE UNICA Civile

AVVISO VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 570 C.P.C.

Nell'esecuzione immobiliare RG. Esec. **49/2022** - G.E. Dott. Davide Morini

PROMOSSA da: BNL Spa
NEI CONFRONTI del/della debitore/debitrice esecutato/a:

Il sottoscritto Vittorio Quadrio, con studio in Sondrio, P. le Merizzi 17,

VISTO

il provvedimento in data 03/09/2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, lo ha delegato a compiere, ai sensi del combinato disposto art.i 569 e seguenti, 576 e seguenti e 591 bis c.p.c., tenuto conto dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter nonché 173 quater stesso Codice di procedura civile, tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato/a, con custodia degli stessi ex disposto del 6/03/2023, visto la ulteriore proroga ex disposto del 22.11.2024 revocata il 27.1.25, visto che il primo esperimento del 21 maggio 2025 così come il secondo del 23 settembre 2025, il terzo del 28 gennaio 2026 e il quarto il 21 maggio 2026, sono andati deserti,

DA AVVISO

V° VENDITA LOTTO UNICO

dell'ordine di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art.22 DM Min.Gius. 32/2015) del seguente bene immobile oggetto di vendita:

appartamento a CASTIONE ANDEVENNO via Roma 9/b, della superficie commerciale di **139,56** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (G/)
- 1/2 di piena proprietà (H/)

L'appartamento internamente è stato reso accessibile dal Custode Giudiziario. Il perito ha potuto eseguire la valutazione, e prendere visione le condizioni generali dell'appartamento. riscontrata corrispondenza con planimetria catastale.

L'appartamento si trova in condizioni al di sotto dell'ordinarietà anche se in condizioni non particolarmente negative, In generale l'appartamento al suo interno si presenta privo di impianto di riscaldamento, di tipologia popolare, tipica degli anni 50- 60 ovvero vetusto di 60-70 anni. Esso è composto da modesto bagno in condizioni igieniche inferiori all'ordinarietà, quindi da ristrutturare, 4 camere molto ampie, cucina e soggiorno, con corridoio centrale di collegamento fra tutti i locali. Sul lato Sud è presente un terrazzo rientrante tipico delle verande ma non chiuso sul quarto lato. Sul lato Est è presente un altro balcone a servizio del soggiorno.

L'appartamento risulta libero ed è accatastato al UTE di Sondrio al Foglio 17 particella 191 sub 3, catasto fabbricati, categoria A3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 228,27. Indirizzo catastale: via Roma, piano primo.

Ad ogni buon conto si rimanda alla perizia per completezza ed ogni ulteriore precisazione.

Alla data del 20/01/2023 i beni sopra descritti, per la parte di interesse, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, rilevate dal perito e non opponibili all'acquirente, come di seguito riassunte:

- iscrizioni ipotecarie:

ipoteca volontaria attiva stipulata il 22.1.2007 a firma notaio Franco Cederna ai nn. 106577/18550 di repertorio, iscritta il 26.1.2007 a Sondrio ai nn. 1276/142, a favore di banca Nazionale del Lavoro spa, contro ..omissis, derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: euro 122.000,00

Importo capitale 61.000,00

Durata ipoteca 20 anni.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- iscrizione pignoramento:

pignoramento, stipulato il 19.4.2022 a firma ufficiale giudiziario ai nn. 359 di repertorio, a favore di banca Nazionale del Lavoro spa, contro omissis ..., derivante da atto di precetto notificato il 21.2.2022 a mezzo ufficiale giudiziario.

Altre iscrizioni e altre limitazioni: nessuna

CONDIZIONI DI VENDITA

- La relazione di stima degli immobili pignorati con fotografie è pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it
- Gli interessati possono formulare proposte di acquisto in modalità cartacea per iscritto su carta bollata (attualmente marca da bollo euro 16,00) all'indirizzo dello scrivente, professionista incaricato - Dott. Vittorio Quadrio, in piazzale Merizzi 17 in Sondrio - tel. 0342.511447 -, e in modalità telematica sul sito www.pvp.giustizia.it , **entro le ore 11,00 del 16 settembre 2026**. Gli immobili in asta pignorati saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.
- La proposta di acquisto dato il prezzo iniziale di euro 57.800, andrà a codesto secondo esperimento, al prezzo base di euro diciottomiladuecentoottantotto (vale **a dire euro 18.288,00**), e deve essere depositata o in modalità cartacea o in modalità telematica e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi nei modi più oltre indicati. Rilancio minimo eventuale se sono presenti più di un offerente euro 1.000,00 ex 573 c.p.c. Altrimenti si procederà ai sensi art. 572 c.p.c.
- Le deliberazioni sulle offerte pervenute e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo alle **ore 11.00 del giorno 17 settembre 2026**, in modalità di seguito descritte che tengono in

conto le metodologie di presentazione delle offerte, sia cartacea che telematica. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c. mentre in presenza di più offerenti si procederà alla gara tra di essi ex art. 573 c.p.c.

- 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 successive modifiche. Si informa che custode dei beni in asta oggetto di pignoramento è l'esecutore. L'offerta **non sarà valida se è inferiore ad oltre un quarto del prezzo base e quindi se inferiore ad euro 13.716,21 (tredicisettescentosedici,21).**

PRESENTAZIONE dell'offerta in formato cartaceo

L'offerta di acquisto, in forma scritta su carta bollata (attualmente marca da bollo euro 16,00), in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, andrà presentata all'indirizzo dello scrivente, professionista incaricato - Dott. Vittorio Quadrio, in piazzale Merizzi 17 in Sondrio - tel. 0342.511447 - entro le ore 11,00 del 16 settembre 2026. L'offerta dovrà contenere: nome e cognome offerente, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico ed eventualmente indirizzo e-mail. Se l'offerente è una persona giuridica l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, annessi e connessi. Dovrà altresì contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto e l'entità della cauzione (pari almeno al 10% prezzo offerto), le forme e i modi di pagamento del prezzo e l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni loro parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

PRESENTAZIONE dell'offerta con modalità telematiche

L'offerta di acquisto, in formato telematico, dovrà essere presentata accedendo al portale www.pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse che condurrà al modulo web ministeriale che consente la compilazione guidata. La trasmissione dell'offerta dovrà avvenire, come da istruzioni visibili in detto portale, entro le ore 11,00 del 16 settembre 2026. Oltre detto termine il portale non accetta offerte per il presente bando.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti, il portale genera una busta digitale contenente l'offerta che dovrà poi essere inviata mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ex art. 2, comma 1, lettera n), del DM 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le istruzioni dal portale. Per altre informazioni si rimanda alle art.i 13 e 14 del DM 32/2015 Min. Gius.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, per atto pubblico (notarile), rilasciata dagli offerenti al titolare di posta elettronica certificata per la vendita telematica. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale dal sito) dovrà contenere: nome e cognome offerente, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico ed eventualmente indirizzo e-mail. Se l'offerente è una persona giuridica l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, annessi e connessi. Dovrà poi contenere l'ufficio giudiziario ove pende la procedura, il numero di ruolo generale della stessa, il numero o altro identificativo del lotto, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, il nominativo del professionista delegato la data e l'ora fissata per l'inizio della procedura di vendita, il prezzo offerto, l'entità della cauzione prestata, e la data con orario e numero Cro del bonifico effettuato per il versamento, il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, le

forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni loro parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta, l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, eventuale altro indirizzo email e recapito telefonico.

- L'offerta sul prezzo base asta di diciottomiladuecentoottantotto (vale a dire euro **18.288,00**), deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, tramite assegno circolare intestato al Dott. Commercialista Vittorio Quadrio procedura 49/2022, ovvero, nel caso di offerta telematica, mediante bonifico sul conto corrente aperto presso la banca Popolare di Sondrio con IBAN **IT53H056961100000016054X49** intestato a "Procedura esecutiva n.49/2022 RG Sondrio", con causale: "Versamento cauzione lotto UNICO" onde permettere la lettura dell'accredito della cauzione in tempo utile su dovrà effettuare l'operazione prudenzialmente almeno una settimana prima del termine per la presentazione dell'offerta. Il mancato accredito sul conto corrente della procedura nei termini di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità della stessa.
- Rilancio minimo eventuale se sono presenti più di un offerente euro 1.000,00 ex 573 c.p.c. Da effettuarsi nel presente caso di vendita sincrona mista ogni 3 minuti, sia in via telematica che alla presenza dell'esecutore scrivente presso i propri uffici in piazzale Merizzi n.17 a Sondrio o in alternativa presso la sede della QMP Consult srl sempre a Sondrio in via privata Moroni 5. Altrimenti si procederà ai sensi art. 572 c.p.c. Coloro che parteciperanno in via telematica dovranno collegarsi con la piattaforma del gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con la precisazione che il gestore invierà un invito a connettersi all'indirizzo e-mail indicato dall'offerente e annesse credenziali per il collegamento in tempo utile. Parimenti e con le stesse modalità coloro che hanno presentato l'offerta cartacea, parteciperanno alle operazioni di vendita presso il professionista delegato in piazzale Merizzi n.17 a Sondrio o in alternativa presso la sede della QMP Consult srl sempre a Sondrio in via privata Moroni 5. Si rammenta che l'offerta, una volta presentata, non può essere ritirata, e che chi non partecipa nei modi e termini convenuti perde ogni titolo ad intervenire e nulla avrà a pretendere.
- l'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, sul conto corrente aperto presso la banca Popolare di Sondrio con Iban sopra indicato: **IT53H056961100000016054X49** intestato a "Procedura esecutiva n.49/2022 RG Sondrio", con causale: "Saldo asta 49/2022" ; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, sempre che nei termini non vi siano offerte ex art. 584 c.p.c., 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 01/09/1993 n. 385, ed a versare nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente aperto presso la banca Popolare di Sondrio "Esecuzione immobiliare 49/2022", di cui sopra, con causale: "Saldo asta 49/2022", come sopra Iban **IT53H056961100000016054X49**, l'Istituto Creditore è tenuto a precisare al più tardi all'asta l'importo del proprio credito e relativi accessori; in mancanza, il prezzo andrà versato direttamente sul conto corrente della procedura come indicato.
- l'aggiudicatario del bene dovrà poi depositare sempre presso lo studio del dottor Vittorio Quadrio, l'ulteriore somma quantificata dal Professionista Delegato a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni; il tutto tramite assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato.

- se l'offerente non diviene aggiudicatario, ai sensi dell'art. 580 c.p.c, la cauzione verrà immediatamente restituita (previa segnalazione dell'Iban di riferimento in carenza di deposito di assegno circolare) dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- gli acquirenti potranno pagare il saldo prezzo ricorrendo a finanziamenti bancari per importi fino all'80% garantiti da ipoteche sui beni oggetto delle vendite senza necessità di nuove perizie di stima; per ulteriori informazioni gli aventi titolo potranno consultare la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Sondrio; la banca dovrà essere contattata almeno 30 giorni prima dell'esperimento d'asta.
- ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c., se il versamento del prezzo di aggiudicazione avviene con l'erogazione di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa alla parte finanziata. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare, al momento del versamento del saldo di aggiudicazione se si è avvalso di tali finanziamenti.
- si informa altresì che 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 successive modifiche. Si informa inoltre che custode dei beni in asta oggetto di pignoramento è l'esecutore al quale rivolgersi per eventuali visite e notizie inerenti all'asta.
- per maggiori informazioni rivolgersi allo studio del dottor commercialista Vittorio Quadrio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 - tel 0342511447.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività che avrebbero dovuto compiersi in cancelleria saranno effettuate presso lo studio dell'esecutore e che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tale caso il Dottore Commercialista rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Sondrio, 08 giugno 2026

Il Dott. Commercialista Delegato
Vittorio Quadrio