

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Esecuzione immobiliare n. 30/2024

promossa da

**STONE SPV S.R.L.**

contro

**IL DEBITORE ESECUTATO**

\* \* \*

**-II° ESPERIMENTO DI VENDITA-**

**- Valore di stima € 65.905,00-**

\* \* \*

La sottoscritta, Dott.ssa Simona Imperial, con studio in Sondalo (SO), Via Vanoni n. 21,

**VISTO**

il provvedimento in data 3 novembre 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio la ha delegata 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) del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Castione Andevenno (SO) Via Giovanni Bertacchi n. 333**

**Intera e piena proprietà**

appartamento della superficie commerciale di 75,45 mq, posto al primo piano e composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone sul fronte sud/ovest, libero su tre lati, avente accesso da scala comune.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

**foglio 25 particella 337 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Balzarro, piano: 1.

Coerenze: in contorno da nord muri perimetrali, parti comuni, subalterno 1, muri perimetrali e ancora muri perimetrali.

A dette porzioni compete la proporzionale quota di comproprietà di tutti i vani, gli spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero fabbricato, nonché nell'area di pertinenza, ai sensi dell'art. 1117 s.s. del Codice Civile .

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato il 15/04/2021 e registrato presso l'Ufficio di Milano 2 il 21/04/2021 con scadenza al 31/03/2025 e rinnovato per ulteriori quattro anni. Si precisa che il canone annuo di locazione convenuto ammonta a € 7.800,00, tale importo include anche la locazione di un altro immobile non oggetto di vendita.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Giuliana Mattaboni, allegata agli atti della procedura.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Giuliana Mattaboni:

**“PRATICHE EDILIZIE:** Licenza Edilizia **N. 396**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione, via Bertacchi mapp.109 fg.25, presentata il 28/12/1974 con il n. 2455 di protocollo, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 256 di protocollo. Concessione Edilizia **N. 648**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Variante a concessione edilizia n.396 del 1/2/1975, via Andevenno fg.25 n.109, presentata il 05/01/1980 con il n. 31 di protocollo, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 di protocollo. Autorizzazione Edilizia **N. 1895**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di installazione serbatoio fisso aereo contenente gas liquefatto per la capacità di lt.1750, via Bertacchi fg.25 n.337, presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo. Autorizzazione Edilizia **N. 2667**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria, sostituzione del manto di copertura, isolamento facciate (intonaco), serramenti esterni, presentata il 29/09/2000 con il n. 2667 di protocollo, rilasciata il 08/11/2000 con il n. 6309 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ambito agricolo con coltura non specializzata" - art.20.4 PdR.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti delle aperture esterne e diversa altezza netta dei locali - da progetto m.2.70; rilevata m.2.63. Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione delle tolleranze costruttive - art.34-bis D.P.R. 380/2001. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti delle aperture esterne, diversa altezza interna netta rilevata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatica Docfa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.”

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 **22 SETTEMBRE 2026** alle **ore 09:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

#### **- 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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **21 SETTEMBRE 2026** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della 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. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato

internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto del bene nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. Se il soggetto offerente è minorenne dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale [pvp.giustizia.it](http://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, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **21 SETTEMBRE 2026**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione del file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'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, all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dagli offerenti o procuratori legali. 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 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, stato civile, 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 camerale in data non anteriore a 30 giorni 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.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;
- 5) l'offerta sul prezzo base di **euro 49.428,75** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 30/2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia con IBAN IT28U0623011010000017023614 intestato a "PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 30 2024 TRIB. SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione". 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 bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà

inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario", in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- 6) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima = euro 37.071,56);
- 7) in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 1.000,00 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 avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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.
- 8) 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.
- 9) 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; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà **entro il termine di giorni 120 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 l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicata;

10) in caso di inadempienza il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c., disponendo la fissazione di un nuovo incanto. La decadenza si verificherà anche nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine con conseguente perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.

Se il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;

11) l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.; in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni;

12) 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](http://www.astalegale.net);

13) si informa che custode dei beni immobili pignorati è il professionista delegato alla vendita e che sarà possibile visionarli previo appuntamento telefonico al n. 0342/358696 o all'indirizzo di posta elettronica [info@esecuzioni.eu](mailto:info@esecuzioni.eu);

14) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

15) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

16) ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., 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;

17) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;

18) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

## FATTA AVVERTENZA

- 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 in Sondrio, Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 la Dott.ssa Simona Imperial rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondalo, li 9 GIUGNO 2026

