

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

Esecuzione immobiliare n. 41/2025 R.G.E.

promossa da

MORDENTI SILVANO

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-I° ESPERIMENTO DI VENDITA-

Valore di stima Lotto UNICO € 157.374,00

* * *

La sottoscritta Avv. Nicoletta De Marzi, con studio in Sondrio (SO), Via Caimi n. 68

VISTO

il provvedimento in data 23 aprile 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia Estorelli, 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) dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

In Comune di Campodolcino (SO) Via Del Crotto n. 28, Condominio I Platani

Intera e piena proprietà

Appartamento a piano terra (composto da ingresso, soggiorno con relativo terrazzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere) e un vano accessorio destinato a cantina collocato a piano interrato.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 27 particella 266 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1-T

Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: per appartamento a PT : muro perimetrale, altra u.i., muro perimetrale, parte comune (disimpegno e vano scale) per cantina a PS1 : parte comune (disimpegno), altra u.i., muro perimetrale/terrapieno, altra u.i.

Box singolo della superficie commerciale di 16,00 mq., distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 27 particella 266 sub. 20, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1

Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: muro perimetrale/terrapieno, parte comune (disimpegno/corsello box), altra u.i.

Sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area esterna di pertinenza individuata al Fg 27 map 266, i passaggi e spazi interni comuni tra cui in particolare gli spazi di uso comune meglio individuati al Fg 27 map. 266 sub 28 (centrale termica) e il sub 27 (rip./sala giochi).

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

RIFERIMENTI URBANISTICI

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

Licenza Edilizia N. 25/1974, per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/02/1974, rilasciata il 01/06/1974 con il n. n. 25/1974 prot. 475 di protocollo, agibilità del 24/11/1976 con il n. prot. n. 2714 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio in comune di Campodolcino, attualmente censito al fg. 27 map. 266

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria N. 21/2022, intestata a Condominio I PLATANI c.f. 90000070145, per lavori di sanatoria opere realizzate in difformità della P.E. N. 25/1974 per le parti comuni condominiali su edificio residenziale in località Corti sull'immobile distinto al Fg. 27 map 266, presentata il 22/02/1974, rilasciata il 01/06/1974 con il n. n. 25/1974 prot. 475 di protocollo, agibilità del 24/11/1976 con il n. prot. n. 2714 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part comuni condominiali edificio in comune di Campodolcino censito al Fg. 27 map. 266.

Si evidenzia che è presente un refuso nella documentazione della SCIA, relativamente alla pratica originaria citata come n. 24/1974 quando in realtà è la n. 25/1974. Tale situazione, qualificabile come un semplice refuso di digitazione, non risulta influente sulla sostanza della pratica di sanatoria la quale è chiaramente riferita sia all'immobile oggetto di interesse (Fg 27 map 266) che alla pratica edilizia originaria (Licenza edilizia n. 25/1974).

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rinnovo del CPI (certificato di prevenzione incendi) scaduto il 26.02.2019 (5 anni dalla precedente SCIA vedi copia ALLEGATO 1.3) (normativa di riferimento: TU edilizia DPR n. 380/2011 e s.m.i. oltre alla Codice di Prevenzione Incendi DM n. 3/2015 e s.m.i.)

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

Si evidenzia che l'Amm.re condominiale pro-tempore Marco Pedefferri ha già provveduto ad incaricare l'ing. Fabiano Giorgetta affinché provveda ad eseguire la pratica ai VVFF (vedi doc. presenti nell'allegato 1.3) Il tecnico scrivente non è abilitato alla prevenzione incendi quindi non può esprimersi in maniera definitiva su tali aspetti ma solo indicare l'irregolarità, evidenziando che dai colloqui telefonici intercorsi con il tecnico incaricato allo scopo è stato riferito che è possibile regolarizzare la situazione procedendo preliminarmente al controllo / revisione /verifica dei diversi manufatti/impianti (es. porte REI, estintori, serbatoio CT, luci emergenza, etc.) e poi presentando una nuova SCIA ai VVFF.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nella visura catastale degli immobili pignorati Fg. 26 map. 266 sub 2 e sub 20, risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo all'esecutata, derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1) 2) l'attuale classificazione e intestazione del Fg 27 map 266 sub 27 (citato nell'atto di provenienza come parte comune da attribuire per la rispettiva quota di proprietà) presenta dei refusi sia di qualificazione (la sua corretta identificazione catastale sarebbe BCC Bene Comune Censibile che non prevede l'indicazione di intestatari) che di intestazione e relative quote di proprietà.

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

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rinnovo del CPI (certificato di prevenzione incendi) scaduto il 26.02.2019 (5 anni dalla precedente SCIA vedi copia ALLEGATO 1.3) (normativa di riferimento: vigente normativa Antincendio)

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 **15 OTTOBRE 2026** alle **ore 9:30** 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 **14 OTTOBRE 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 minorenni 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 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 **14 OTTOBRE 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 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 149.000,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 41/25) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Credit Agricole con IBAN IT35H0623011010000017089288 intestata a "PROC. ESEC. IMM 41 2025 TRIB DI 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 111.750,00);
- 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 € 1.500,00 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 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'anticiclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.; in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni e verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario;
- 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;
- 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 via e-mail all'indirizzo 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) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;
- 17) 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;

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 l'avv. Nicoletta De Marzi rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 3 giugno 2026

Il professionista delegato
(Avv. Nicoletta De Marzi)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the typed name of the professional delegate.