

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

Esecuzione immobiliare n. 14/17+ 105/21

promossa da

ELROND NPL 2017 S.R.L.

contro

I DEBITORI ESECUTATI

* * *

-XI° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima € 102.150,00 -

* * *

Il sottoscritto avv. Francesca Canovi, con studio in Sondrio, Via Largo Pedrini n. 2,

VISTO

i provvedimenti in data 13 marzo 2018 e 7 aprile 2022 con i quali il Giudice dell'Esecuzione Dott. Pietro Della Pona e Dott.ssa Francesca Roncarolo lo hanno delegato 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 Ardenno (SO), via Morano n. 15

Intera e piena proprietà

Fabbricato su tre livelli, in mediocre stato di conservazione e privo di impianto termico.

- Appartamento, posto al piano primo, composto da cucina, due camere, bagno e disimpegno, distinto al locale Catasto Fabbricati a:
 - **Foglio 28 particella 181 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, piano: primo
 - **Foglio 28 particella 182 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro
- Appartamento, posto a piano secondo composto da cucina, due camere, disimpegno e bagno, distinto al locale Catasto Fabbricati a:

- **Foglio 28 particella 181 sub. 3**, categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, piano: secondo
- **Foglio 28 particella 182 sub. 3**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro
- Cantina della superficie commerciale di **77,00** mq. Trattasi di quattro vani allo stato rustico utilizzati a deposito-ripostiglio. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:
 - **Foglio 28 particella 181 sub. 1**, categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, piano: terra
 - **Foglio 28 particella 182 sub. 1**, categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, piano: terra

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Sergio Cabassi, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

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

***“PRATICHE EDILIZIE:** Licenza edilizia **N. 60/1969**, per lavori di costruzione nuovo terrazzo, rilasciata il 29/10/1969. Concessione edilizia **N. 83/85**, per lavori di ampliamento balcone. Concessione edilizia **N. 94/1988**, rilasciata il 16/05/1988. Concessione edilizia **N. 173/1988**, rilasciata il 10/10/1988. Autorizzazione edilizia **N. 33/1990** e successive varianti, rilasciata il 27/03/1990. Concessione edilizia **N. 7/1991** e successive varianti, rilasciata il 20/02/1991. Concessione edilizia **N. 146/2001** e successive varianti, rilasciata il 17/09/2001. Concessione edilizia **N. 228/1993** e successive varianti, rilasciata il 28/12/1993. D.I.A. prot. **N. 354** del 24/10/2005 e successive varianti, rilasciata il 24/10/2005. D.I.A. prot. **N. 4958** del 19/09/2005 e successive varianti, presentata il 19/09/2005.*

***CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone a piano primo lato di sud risulta rappresentato con una superficie inferiore a quella effettiva. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale. 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 **11:00** 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) l'immobile innanzi descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- 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, 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 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 50% 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.

- **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, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **21 SETTEMBRE 2026**. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'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, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. 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, 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 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) l'offerta sul prezzo base di € 23.271,05 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al 50% prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 14/2017 + 105/2021) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BPER con IBAN IT34F053871100000049009476 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/17" con causale: "Versamento cauzione – Lotto ...". 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;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima euro 17.453,28);
- 6) 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 euro 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 davanti 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.
- 7) 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.

- 8) 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 ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 14/2017 + 105/2021), da depositarsi in Sondrio, Via Caimi n. 25; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà **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 120 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) si informa che custode del bene immobile pignorato è il debitore;
- 12) 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;

- 13) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà rimettendo gli atti al Giudice;
- 14) 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. Francesca Canovi rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, li 12 giugno 2026

Il professionista delegato
(avv. Francesca Canovi)



