

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 22/2024 R.G.E. promossa da Diana SPV S.r.l. con l'avv. Nicola Maione**

**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Agnese Bombardieri, professionista delegato alla vendita,

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 19 maggio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha delegato la sottoscritta a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Moreno Borsi, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*. Tutto ciò premesso il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*

**DA' AVVISO**

che il giorno **1 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 2**

**Valore di stima: Euro 29.700,00**

**Prezzo base: Euro 13.331,25**

**In Comune di Talamona (prov. di Sondrio), Via Tartano n. 949/B, intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 38,00 mq. e di ripostiglio con lavanderia-wc della superficie commerciale di 14,00 mq.**

A Appartamento posto all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino e posto in fregio alla Via Tartano. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e poi ristrutturata con relativo cambio d'uso ai fini residenziali nell'anno 2008, è situata al piano terra e l'accesso avviene dalla corte comune (meglio individuata al BCNC Fg. 14 mapp. 215 sub. 4) all'altezza del civico n. 949/B. L'unità immobiliare è costituita da un unico livello (piano terra) e comprende un unico locale multiuso oltre ad un servizio igienico privo di antibagno.

Identificazione catastale:

**Fg. 14 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Tartano Snc, piano: T.

Coerenze (da nord in senso orario) per l'intero edificio: Fg. 14 mapp. 206, mapp.

216, strada comunale, mapp. 214 e mapp. 213. Per la singola u.i.: bcnc Fg. 14 mapp. 215 sub. 4, mapp. 216, strada comunale e mapp. 214.

B Ripostiglio con lavanderia-wc a piano interrato della superficie commerciale di 14,00 mq.

Identificazione catastale:

**Fg. 14 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq., rendita 22,78 Euro, indirizzo catastale: Via Tartano Snc, piano: S1.

Coerenze (da nord in senso orario) per l'intero edificio: Fg. 14 mapp. 206, mapp. 216, strada comunale, mapp. 214 e mapp. 213. Per la singola u.i.: scala d'accesso e terrapieno bcnc Fg. 14 mapp. 215 sub. 4, mapp. 216, terrapieno strada comunale e mapp. 214.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni – tra le quali vi è la corte identificata a Fg. 14 particella 215 sub. 4 – ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

**“PRATICHE EDILIZIE**

*D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 5105/2008 per lavori di ristrutturazione e cambio destinazione d'uso per trasformazione in unità abitativa, presentata il 11/10/2008 con il n. prot. n. 7281 di protocollo, rilasciata il 15/10/2008 con il n. 5105/2008 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Talamona Fg. 14 mapp. 215 sub. 1 (poi variato nei sub. 5 e 6)”.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie e catastali regolarizzabili.

Quanto allo stato di possesso si rileva che, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.

**LOTTO 3**

**Valore di stima: Euro 13.020,00**

**Prezzo base: Euro 7.312,50**

**In Comune di Talamona (prov. di Sondrio), Via Spini Snc, intera e piena proprietà di cantina della superficie commerciale di 11,20 mq. e di ripostiglio della superficie commerciale di 10,50 mq.**

A Porzione immobiliare destinata a cantina, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relative aree di pertinenza (meglio censite come bcnc al Fg. 14 mapp. 299 sub. 12). La porzione è situata a piano interrato (secondo quanto precisato dallo stimatore trattasi, di fatto, di un seminterrato).

Identificazione catastale:

**Fg. 14 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq., rendita 17,66 Euro, indirizzo catastale: Via Spini Snc, piano: S1-S2.

Coerenze (da nord in senso orario) per l'intero edificio: Fg. 14 mapp. 298, mapp. 300, mapp. 301, mapp. 839, mapp. 840, mapp. 297 e mapp. 296. Per la singola u.i.: Fg. 14 mapp. 298 e mapp. 300, muri perimetrali, altre u.i., mapp. 299.

B Ripostiglio posto all'interno di un vetusto fabbricato con relative aree di pertinenza. La porzione è situata a piano interrato (secondo quanto precisato dallo stimatore trattasi, di fatto, di seminterrato, visto che l'accesso avviene dalla corte esterna comune meglio individuata catastalmente al Fg. 14 mapp. 298 sub. 11).

Identificazione catastale:

**Fg. 14 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq., rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Via Spini Snc, piano S1.

Coerenze (da nord in senso orario) per l'intero edificio: Fg. 14 mapp. 293, mapp. 294, mapp. 300, mapp. 299, mapp. 296 e mapp. 292. Per la singola u.i.: Fg. 14 mapp. 293, muro perimetrale/corte comune mapp. 298 sub. 11, mapp. 299, mapp. 296 e mapp. 292.

Porzioni realizzate ante 1° settembre 1967 e mai ristrutturate.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni – tra le quali vi sono le corti identificate a Fg. 14 mapp. 299 sub. 12 e mapp. 298 sub. 11 – ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti, di cui si riporta l'estratto relativo alle

***“PRATICHE EDILIZIE***

*Denuncia Inizio attività D.I.A. n. 5550/2012, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria Fg. 14 mapp. 298 sub. 4 nel Comune di Talamona consistenti nella realizzazione di wc e dei relativi allacci ai sottoservizi pubblici, presentata il 07/06/2012 con il n. prot. n. 3248 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a Talamona Fg. 14 mapp. 298 sub. 4.*

*Si evidenzia che il servizio igienico non è mai stato realizzato così come anche gli allacci all'acquedotto e alla fognatura comunale. L'unico intervento eseguito è la pavimentazione supplementare interna e una tinteggiatura alle pareti. Visto che sono scaduti tre anni dalla potenziale efficacia della D.I.A., la pratica edilizia può pacificamente ritenersi scaduta e annullato”.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto che alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

\*\*\*

Si precisa che, in relazione a tutti i lotti, lo stimatore, alla voce “vincoli ed oneri giuridici”, ha rilevato che dalla lettura del pignoramento immobiliare si rileva che “*sugli immobili sopra descritti il signor \*\*\*\*\* costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede con sentenza n. 2 del 05.01.2018*”.

Per maggiori informazioni contattare il delegato al n. 0342.330367.

\*\*\*

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380/01 ed all'art. 40, VI comma, della Legge 28.02.1985 n. 47.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 2) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, entro il termine delle ore 12.00 del giorno 30 settembre 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima lotto 2 Euro 9.998,44; lotto 3 Euro 5.484,38);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte;
- 5) l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità *infra* descritte;
- 6) in mancanza di offerte si procederà ad un nuovo avviso di vendita;
- 7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato (“Proc. esec. immobiliare n. 22/2024 Trib. Sondrio”) alla procedura presso Credit Agricole, sede di Sondrio, IBAN IT84R0623011010000016963996; **qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere 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 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, con le modalità sopra descritte;

9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));

10) si informa che la sottoscritta delegata è anche custode degli immobili pignorati;

11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, ovvero tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

12) ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, 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;

13) per maggiori informazioni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tel. 0342.330367.

### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, via Nazario Sauro n. 47 (tel. 0342.330367), fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;

- 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 sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

\*\*\*

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO**

L'offerta, con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), in Sondrio, via Nazario Sauro n. 47.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Essa deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Proc. esec. immobiliare n. 22/2024 Trib. Sondrio"), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;

- assegno circolare cauzionale per il 10% della somma offerta e fotocopia dello stesso;

- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta e al

quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;

- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;

- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che rappresenta l'ente.

\*\*\*

### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine indicato al punto 2) mediante il portale [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it). L'interessato dovrà procedere come descritto nel "manuale utente". L'accesso al portale potrà avvenire anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'utente, dopo aver prestato il consenso al trattamento dei dati personali, prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica). In particolare, l'utente deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata e dovrà allegare la documentazione elencata nel precedente paragrafo (presentazione dell'offerta in formato cartaceo).

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare il pagamento del bollo digitale.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato "Proc. esec. immobiliare n. 22/2024 Trib. Sondrio" presso Credit Agricole, sede di Sondrio, IBAN IT84R0623011010000016963996 e con causale "versamento cauzione lotto n. \_\_\_\_".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile 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 bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

\*\*\*

#### DISCIPLINA COMUNE

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.

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno, ora e luogo fissato per la vendita (Sondrio, via Nazario Sauro n. 47).

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide telematiche e/o analogiche il delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide nonché i presentatori di offerta analogica ritenuta valida, presenti personalmente avanti al delegato.

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 1.000,00 per ciascun lotto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.

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 valida.

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base per ciascun lotto, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tirano 22 giugno 2026

Il professionista delegato  
avv. Agnese Bombardieri